Das Erbbaurecht in Frankfurt a. M.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

vorgelegt von

Joseph Rieth.

Münster i. W.
Westfälische Vereinsdruckerei.
1916.

Das Erbbaurecht in Frankfurt a. M.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde der Rechts- und Staats-wissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

vorgelegt von

Joseph Rieth.

Münster i. W.
Westfälische Vereinsdruckerei.
1916.

Referent: Geh. Justizrat Professor Dr. Erman.

Korreferent: Professor Dr. Schmöle.

ERSCHEINT VOLLSTAENDIG
BEI BLA[illegible] U. BERGMANN
FRANKFURT A. M.

352.5
R44e

13 Jan 22 M.H.

Meiner Mutter!

unacc

Digitized by the Internet Archive
in 2018 with funding from
University of Illinois Urbana-Champaign Alternates

https://archive.org/details/daserbbaurechtin00riet

Vorwort.

Die nachstehende Untersuchung verwertet ein reiches amtliches Material mit sorgfältiger Methode, selbständigem Urteil und einem durch örtliche Beziehungen erhöhten und belebten Verständnis. Sie bedurfte daher keiner besonderen Empfehlung, aber ich war natürlich gern bereit, der auf meinen Rat unternommenen Arbeit einige einleitende Worte vorauszuschicken. Daß der Verfasser *seine* Gedanken und Urteile vorträgt, von denen die meinigen mitunter abweichen, sei — obwohl selbstverständlich — doch ausdrücklich hervorgehoben.

Die kritische Darlegung der Frankfurter Erbbauerfahrungen wird zunächst für die in Frankfurt selbst im Gange befindliche Neuordnung der Erbbaugrundsätze von Wert sein. Aber auch außerhalb Frankfurts wird diese Zusammenfassung der ältesten und zugleich vielseitigsten Erbbaupraxis Deutschlands Beachtung finden. So ist für die Geschichte des deutschen Erbbaurechtes von Wert das hier zum erstenmal bekannt gegebene Gutachten von Justizrat Dr. Benkard vom 14. April 1898, das den seither wieder und wieder erörterten Streit: „Wiederkauf oder Erbbaurecht?“ in mustergültiger Klarheit juristisch zu Gunsten des Erbbaurechtes entschied und so den Oberbürgermeister Adickes veranlaßte, seine Bodenpolitik, statt auf das von ihm — wohl aus psychologischen Gründen — bevorzugte Wiederkaufsrecht, vielmehr auf das Erbbaurecht zu gründen.

Diese Bodenpolitik, als deren „Werkzeug“ der Verfasser das Frankfurter Erbbaurecht wiederholt zutreffend bezeichnet, war ohne Zweifel weitblickend und großzügig, aber sozial war sie nicht. Statt der heute mehr denn je uns aufgenötigten sozialpolitischen Stufenfolge: Bevölkerungspolitik — Wohnungspolitik — Bodenpolitik!, war für Oberbürgermeister Adickes der leitende Gedanke noch vorwiegend der der vornehmen Stadt für reiche Leute. Das mag denn auch die Erbbaupolitik beeinflußt haben.

Das Frankfurter Material ist von besonderer Bedeutung für die gesetzliche Neuregelung des Erbbaurechtes. Ein nach einer Mitteilung des Reichsamtes des Innern an die Immobiliar-Kreditkommission schon vor dem Kriege festgestellter Entwurf zu einem Erbbaurechtsgesetz befindet sich gegenwärtig in weiterer amtlicher Erörterung. Seine baldige Verabschiedung ist dringend zu wünschen. Denn das Erbbaurecht soll zu seinem Teile der jetzigen Zwangslage des deutschen Volkssiedelungs- und Kleinwohnungswesens abhelfen, wo zu gleicher Zeit das Bedürfnis nach bevölkerungspolitisch richtigen Kleinwohnungen, welche Familienleben und Nachwuchs fördern, größer ist als je, die Mittel, um sie zu schaffen, aber um noch vieles knapper und beengter sind als vor dem Kriege, wo doch schon ein kredit- und bodenwirtschaftliches Versagen der Kleinwohnungsbeschaffung vielfach beklagt wurde.

Das soeben erschienene Heft 3 der von der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen herausgegebenen Freien Beiträge zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen sagt mit Recht: „Daß noch niemals bisher die Kleinwohnungsfrage von ähnlicher Bedeutung war, wird von keiner Seite mehr bestritten. Alle Äußerungen, denen man bisher hierüber in den Zeitschriften des Schutzverbandes für den deutschen Grundbesitz, der Hausbesitzerverbände, der Bodenreformer, der Wohnungsreformorganisationen und der Gemeindeverwaltungen begegnete, stimmen in diesem Urteil überein. Die Gesamtheit des deutschen Volkes wird alles, aber auch alles tun müssen und nichts versäumen dürfen, was die gegenwärtigen ungeheuren Menschenverluste wenigstens in gewisser Beziehung auszugleichen in der Lage sein wird, was das deutsche Volk gesund erhält, was den Rückgang der Volksvermehrung, ja selbst der Volkszahl verhindert."

Wie sollen aber zahlreiche gute Kleinwohnungen beschafft werden angesichts der gewaltigen Kapitalzerstörung und Kapitalinanspruchnahme durch den Krieg und seine Folgen? Hier wurde in der Immobiliarkreditkommission mit Recht mehrfach gerade auf das Erbbaurecht verwiesen, da es für die Bodenbeschaffung überhaupt kein Kapital beansprucht, das aufgewendete Baukapital aber durch die hier notwendige Amortisierung in absehbarer Zeit wieder ansammelt und zu neuer Verwendung freisetzt.

Die Verwendung des Erbbaurechts wurde aber bisher durch seine Rechtszweifel stark beeinträchtigt, ihre Beseitigung durch ein Erbbaurechtsgesetz ist daher eine dringende Aufgabe, und dafür kann auch das nachstehend verarbeitete Frankfurter Erbbaumaterial gute Dienste leisten.

Münster i. W., im August 1916.

Erman.

* * *

Die Drucklegung der vorliegenden Arbeit erfolgt durch den Ausbruch des Krieges später als sie geplant war. Die Arbeit war bereits im Juli 1914 im Großen fertiggestellt und hat auch zu dieser Zeit der Stadtkämmereiverwaltung in Frankfurt a. M. in Maschinenschrift vorgelegen. — Die mir jetzt gebotene Möglichkeit, das im Stiche Gelassene wieder aufzunehmen, benutze ich, um die Drucklegung der Arbeit zu veranlassen. Größere Aenderungen sind auf dem Gebiet der Materie inzwischen nicht vorgekommen. Soweit es mir möglich war, habe ich noch Ergänzungen vorgenommen.

Gleichzeitig habe ich mich noch einer angenehmen Pflicht zu entledigen. Herrn Geh. Justizrat Professor Dr. Erman und Herrn Professor Dr. Schmöle spreche ich von Herzen meinen Dank aus für die freundlichen Ratschläge bei Bearbeitung der Materie. Mein ganz besonderer Dank gebührt Herrn Geh. Justizrat Professor Dr. Erman dafür, daß er in der nun zweijährigen Kriegszeit die Arbeit und ihr Gebiet im Auge behalten hat, was mir vom Felde aus nicht möglich war.

Besonders hervorheben muß ich auch das außerordentliche Entgegenkommen, das man mir in Frankfurt allenthalben entgegengebracht hat. Indem ich hiermit Herrn Stadtrat Professor Dr. Stein, der mir die Einführung in Frankfurt verschafft hat, und Herrn Stadtrat Meckbach, der mir vor allem das städtischerseits vorhandene Material zugänglich gemacht hat, meinen besonderen Dank abstatte, bitte ich alle übrigen Herren, an die ich bei dem Nachforschen nach der vorliegenden Materie herantrat, sich in dieser Dankesabstattung mit einbegriffen sehen zu wollen.

Der Verfasser.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Literaturverzeichnis IX

Einleitung . . . . . 1—14

1. Die rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Erbbaurechts 1
2. Bodenprobleme in Frankfurt a. M. 4
3. Die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. . . 6

I. Die Bodenfrage des Erbbaurechts . . . . . 15—37

1. Die städtische Bodenpolitik als Voraussetzung für eine umfangreichere Anwendung des Erbbaurechts 15
2. Die Ausgestaltung des Erbbaurechts in Umfang und Lage des Erbbaugeländes 17
3. Das Wertzuwachsproblem des Erbbaugeländes 21
4. Das Erbbaugelände im Zusammenhang mit Verwaltungsbedürfnissen 27
5. Die Vergebung des Geländes gegen Erbbauzins 29
6. Die bodenwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts . . . 33

II. Die Kapitalfrage des Erbbaurechts . . . . . 37—59

1. Das Erbbaurecht ein für unsere Geldmarktverhältnisse ungewohntes Institut 37
2. Die Formen der Kapitalbeschaffung für die Erbbaubauten bei ständiger Inanspruchnahme der städtischen Finanzkraft . . 40
3. Grundsätzliches bei der städtischen Beleihung des Erbbaurechts 45
4. Die Einwirkung der Finanzierung des Erbbaurechts durch die Stadt auf die Ausbildung des Instituts selbst 51
5. Ein Beitrag zum gemeinen Wert des Erbbaurechts 56

III. Die Wohnungsfrage des Erbbaurechts . . . . . 59—80

1. Die Bebauung auf Erbbaurecht 59
2. Die Erbbauhäuser 65
3. Die Unterhaltung der Erbbauhäuser 70
4. Die Mieten der Erbbauwohnungen und die Bedeutung der Erbbaufamilienhäuser 73

IV. Ergebnis und Ausblick . . . . . 81—84

Literaturverzeichnis.

A. Allgemeines.

Adickes, Stadterweiterungen. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1893.

André, Die rechtliche Seite des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen. Berlin 1902. Nr. 22.

—, Der gegenwärtige Stand der Lehre vom Erbbaurecht. Juristisches Literaturblatt. Berlin 1907. Bd. 19.

Cahn, Das Erbbaurecht und seine Bedeutung für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Jahrbuch des Freien Deutschen Hochstifts. Frankfurt a. M. 1905.

Calwer, Handel und Wandel. Wirtschaftsjahr 1908. Jena 1912.

Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena 1904.

—, Die Bodenreform. Berlin 1907.

Dietzsch, Die Praxis des Erbbaurechts. Berlin 1907.

Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1910.

—, Erbbaurecht. Wörterbuch der Volkswirtschaft. Jena 1911.

Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau. Münster 1907.

—, Erbbaurecht und Kleinwohnungswesen. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.

—, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena 1909.

—, Das Erbbaurecht, die Ergebnisse des Wiener Juristentages und unsere Forderungen an das Reichsamt des Innern. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1912. VIII. Bd. 4. Heft.

—, Realkredit beim Erbbaurecht. Recht und Wirtschaft. Berlin 1912. Heft 12.

—, Das Erbbaurecht auf dem deutschen Juristentage. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 9.

—, Vorschläge zur Reform des Erbbaurechts. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 10.

—, Entwurf eines Reichsgesetzes betr. das Erbbaurecht. Nebst Begründung. Zeitschrift für Wohnungswesen. XII. Nr. 8.

—, Unerbauliches zum Erbbaurecht. Westfälisches Wohnungsblatt. Münster 1912. Heft 12.

—, Die privatrechtlichen Fragen des Baubodens und des Baukredits. Berichte über die XI. Mitgliederversammlung des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens. Münster 1912.

Eschenbach, Kreditquelle des Erbbaurechts. Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik. Jena 1900. 5. Heft.

Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913.

Gemünd, Bodenfrage und Bodenpolitik. Berlin 1911.

Kobelt, Das Erbbaurecht als Mittel für eine praktische Bodenreform. Deutsche Volksstimme. Berlin 1899. Nr. 11.

Koehne, Die Grundsätze des Erbbaurechts und dessen Anwendung beim Bau von Städten und Ortschaften. Städtebauliche Vorträge. Berlin 1908. I. Bd. 2. Heft.

—, Die gesetzliche Regelung des Wohnhauserbbaurechts. Archiv für Rechts- und Wirtschaftsphilosophie. Berlin 1909.

Kretzschmar, Das Erbbaurecht. Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit. Leipzig 1903. III. Bd. 13. Heft.
Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Hannover 1901.
Moers, Die Rechtsverhältnisse des Erbbauhauses. Borna-Leipzig 1910.
Oertmann, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin 1900. Nr. 24.
–, Zur Würdigung des Erbbaurechts. Annalen des deutschen Reiches. München 1904.
Pattai, Das Erbbaurecht. Wien 1914.
v. Pechmann, Entwurf eines Reichsgesetzes betreffend das Erbbaurecht. Nebst Begründung. Schriften des Bayr. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. München 1913. Heft 12.
Pesl, Das Erbbaurecht. Leipzig 1910.
Pohle, Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910.
Pohlman-Hohenaspe, Zur Praxis des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
—, Erbbaurecht und Kredit. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1909. V. Bd. 4. Heft.
Schefold, Wohnungspolitik und Erbbaurecht. Deutsche Juristenzeitung. Berlin 1908. Nr. 3.
Schrameier, Die deutsche Bodenreformbewegung. Jena 1912.
Sohm, Zur Frage des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin 1901. Nr. 1.
—, Betrachtungen über das Erbbaurecht. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
Spitta, Unter welchen Rechtsformen kann heute eine Gemeinde ihr Grundeigentum verwerten? Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1906. II. Bd.
Stein, Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Berlin 1902. Nr. 22.
—, Das Erbbaurecht. Gemeinnützige Blätter für Hessen-Nassau. Frankfurt a. M. 1902. Nr. 5 und 6.
Strehlow, Die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik. Jena 1912. 5. Heft.
Stübben, Erbbaurechtshypotheken. Jahrbücher des Europäischen Bodenkredits. Leipzig 1909.
—, Das Erbbaurecht, insbesondere die staatlichen Erbbaurechte in Posen und Solatsch. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1912. VIII. Bd. 3. Heft.
v. Wagner, Praktische Bedenken und Einwände gegen die heutige Form des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.
—, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
Weißenborn, Ein neues Erbbaurecht. Heidelberger Tageblatt. 32. Jahrgaug. Nr. 159. 11. Juli 1914.
Wittmaack, Das Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. München 1906.
Vergebung städtischen Geländes in Erbbaurecht. Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages 1908. Nr. 11.
Verhandlungen des XXXI. deutschen Juristentages (Wien 1912). Berlin 1913.
Wohnungsfürforge in deutschen Städten. Beiträge zur Arbeiterstatistik. Berlin 1910. Nr. 11.

B. Spezielles.

Adler, Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1904.

Cahn, Die gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a. M. 2. Auflage. Frankfurt a. M. 1915.

Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912.

Die Wohnungsfrage in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1912.

Statistisches Handbuch der Stadt Frankfurt a. M. I. Ausgabe 1905/06.

Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. 6. Heft: Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.

Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Ergänzungshefte zum statistischen Handbuch. 1906—1913.

Bauordnung der Stadt Frankfurt a. M. vom 8. April 1910.

Berichte des Magistrats der Stadt Frankfurt a. M. 1899—1913.

Mitteilungen aus den Protokollen der Stadtverordnetenversammlungen der Stadt Frankfurt a. M. 1899, 1901, 1902.

Die Bauten der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen von 1900 bis 1908.

Berichte des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M. 1899—1913.

Satzung der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft.

Jahresberichte der Frankfurter gemeinnützigen Baugesellschaft 1900—1913.

Jahresberichte der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft. 1899—1913.

Statut des Volks-, Bau- und Sparvereins zu Frankfurt a. M.

Geschäftsberichte des Volks-, Bau- und Sparvereins. 1901—1913.

Statut des Straßenbahner Bau- und Sparvereins zu Frankfurt a. M. 1910.

Satzungen der Frankenallee-Aktiengesellschaft in Frankfurt a. M.

Geschäftsberichte der Frankenallee-Aktiengesellschaft 1902—1913.

Jahresberichte der Mietheim-Aktiengesellschaft zu Frankfurt a. M. 1910 bis 1913.

Frankfurter Zeitung vom 16., 23. und 27. Februar 1913, vom 17. und 26. Februar 1914.

Erbbauverträge.

Erbbauregister der Stadtkämmerei zu Frankfurt a. M.

Erbbauakten der Stadtkämmerei zu Frankfurt a. M.

Einleitung.

1. Die rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung des Erbbaurechts.

Das Erbbaurecht ist ein Institut des Sachenrechts, des dritten Buches des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es gehört zu den Rechten an fremder Sache und ist in den §§ 1012—1017 B.G.B. geregelt, von denen § 1012 es als das Recht bezeichnet, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Schon diese geringe Anzahl von Paragraphen beweist, daß man dem Institut bei seiner Aufnahme in das Bürgerliche Gesetzbuch keine allzu große Bedeutung beigemessen hat. Auch die Motive bemerken, „daß es nur sporadisch vorkomme und nur verhältnismäßig geringe Parzellen belaste". Mit diesem Hinweis, sagt Oertmann,[1]) glaubte man die Aufnahme des dem extrem individualistischen Geiste des Entwurfs zum Bürgerlichen Gesetzbuch offenbar ziemlich unsympathischen Instituts rechtfertigen zu müssen. Auch Sohm,[2]) der bei Herstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches (1874—1896) in der zweiten Kommission (1890—1896) eine führende Rolle hatte, erklärt, daß noch niemand von der Bedeutung des Erbbaurechts wußte, während das Bürgerliche Gesetzbuch in Arbeit war, daß ihm selbst erst nach Fertigstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches durch Berührung mit der Bodenreformbewegung der sozialpolitische Wert des Erbbaurechts klar geworden sei.

---

[1]) Oertmann, Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin. 1900. Nr. 24.

[2]) Sohm, Betrachtungen über das Erbbaurecht. Jahrbuch der Bodenreform. Jena. 1908. IV. Bd. 4. Heft.

Jedoch bald nach Fertigstellung des Bürgerlichen Gesetzbuches brach sich eine tiefere Auffassung von der Bedeutung des Erbbaurechts Bahn. Und zwar ergab sich diese Erkenntnis im Zusammenhang mit den Problemen der Wohnungs- und Bodenfrage, die die neuere städtische Entwicklung durch den starken Menschenzustrom stellte. Hierbei nahm die Bodenfrage das Hauptinteresse für sich in Anspruch, da man in ihr den Kern des ganzen Problems sah, wie dem einzelnen genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden könne. In Verfolgung dieser Probleme stieß man auf das Erbbaurecht und glaubte in ihm das Mittel gefunden zu haben, eine klare Scheidung und sachgemäß verschiedene Behandlung des von der Natur Gegebenen und des von Menschenhand Geschaffenen, von Boden und Wohnung, in die Wirklichkeit umsetzen zu können. Man rühmte ihm nach, daß sich aus seiner praktischen Anwendung eine Reihe von Vorteilen ergeben würden, wie Ausschaltung des Bodenwuchers, Verbilligung des Wohnens durch billigeren Boden, eigenes Heim für den an Besitz Armen. Es wurden Gutachten über das Erbbaurecht abgefaßt, auf Kongressen Referate über seine volkswirtschaftliche und soziale Bedeutung erstattet, in Monographien sein Inhalt und seine Bedeutung untersucht. Besonders der Bund Deutscher Bodenreformer nahm sich des Erbbaurechts an und wies auf seine Vorzüge hin. Gemeinde, Provinzialverband, Staat und Reich brachten es denn auch im letzten Jahrzehnt auf ihrem Grundbesitz praktisch zur Anwendung.

Daß an dieser Entwicklung und an den einzelnen sich daraus ergebenden Fragen der Volkswirtschaftler in erster Linie interessiert ist, braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden. Aber auch die Juristen haben sich viel und eingehend mit dem Erbbaurecht beschäftigt. Denn man sah bald, daß die Ausgestaltung dieses Rechtsinstituts große Lücken für die praktische Anwendung zur Förderung des Wohnungswesens aufwies. Namhafte Juristen sind am Werke, das Erbbaurecht zu seiner weiteren Förderung besser auszubauen. Ihren höchsten Ausdruck hat diese Reformbewegung bisher in der Stellungnahme des deutschen Juristentages in Wien im September 1912 zu dieser Frage gefunden, der in seiner III. Abteilung sich mit der Frage „Erbbaurecht und Realkredit“ beschäftigte und zur Regelung der Materie

des Erbbaurechts zur Forderung eines Reichssondergesetzes kam, das nunmehr der Direktor der bayerischen Handelsbank, Dr. von Pechmann, der Referent des Juristentages, entworfen hat.[3])

Als Vorbild diente das österreichische Gesetz vom 26. April 1912 betreffend das Baurecht, das seinerseits auf der deutschen Erbbaurechtsbewegung fußte und deren Ergebnisse gesetzgeberisch verwertete.

Daß diese wohnungsreformerische Bewegung zu gunsten des Erbbaurechts sich nicht herausbilden konnte, ohne von einer scharfen Kritik begleitet zu sein, ist ohne weiteres klar. Denn sie ist aus einem Geiste geboren, der dem des Individualismus gegenübertrat und geschichtlich betrachtet als Reaktion gegen ihn dasteht. Daher treten dem Erbbaurecht alle die gegenüber, die in streng individualistischer Auffassung nichts von ihm erhoffen, weil sie vielmehr alles dem freien Konkurrenzkampf und dem unbeschränkten Privateigentum überlassen wollen. Sie treten der Anwendung des Erbbaurechts entgegen und ihre Kritik fließt aus einem Geiste bloßer Verneinung. Was aus der das Erbbaurecht fördernden Bewegung heraus in der Praxis in die Erscheinung tritt, ist freilich immer wieder auf seine Brauchbarkeit zu untersuchen und bedarf der Kritik zur Vervollkommnung. Soweit die Folgen, die die Anwendung des Erbbaurechts zeitigt, sich auf die nächsten Generationen erstrecken, können allerdings erst diese zu einem klaren Urteil über den praktischen Erfolg der Bewegung gelangen, denn der Geist des Erbbaurechts ist bewußte Gestaltung für die Zukunft. Aber deswegen bleibt das, was zur Zeit gewollt ist, um aus dem laissez faire der Boden- und Wohnungsverhältnisse heraus und vorwärts zu kommen, doch für die jetzige Erörterung reif und bedarf für den gewissenhaften Wissenschaftler der Beobachtung und für den, der unserem Volke zu seiner

---

[3]) Schriften des Bayer. Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens. Heft 12. Vergl. dazu die Besprechung von Erman in Zeitschrift für Wohnungswesen XII. Nr. 8. — In der Reichs-Realkreditkommission wurde am 19. November 1915 amtlich mitgeteilt, daß, ehe der Krieg ausbrach, im Reichsamt des Innern ein vollständiger Entwurf zum Erbbaurecht vorlag.... Da kam der Krieg, und die Frage blieb liegen (Immobiliarkredit-Kommission — Drucksache Nr. 11, S. 98. — Berlin 1916).

Weiterentwicklung ins Gewissen reden will, der grundsätzlichen Stellungnahme.

2. Bodenprobleme in Frankfurt am Main.

Ich habe bereits hervorgehoben, daß die sachliche Wurzel und das eigentliche Erscheinungsfeld des Erbbaurechts auf dem Gebiet der Wohnungs- und Bodenfrage liegt. Daß auch in Frankfurt a. M. diese Fragen um die Jahrhundertwende besonders akut wurden, ist allgemein bekannt. Ich brauche in diesem Zusammenhange nur das eigentliche Agens, die Bevölkerungszunahme anzuführen, um eine greifbare Vorstellung davon zu geben, wieweit gerade Frankfurt von diesen Problemen bedrängt wurde. Die Bevölkerung Frankfurts mit der der eingemeindeten Vororte zählte an Personen:[4])

im Jahre	1871 —	91 040,
„ „	1880 —	136 831,
„ „	1890 —	180 020,
„ „	1900 —	288 989,
„ „	1910 —	414 576.

Die jährliche Zunahme innerhalb eines Jahrzehnts betrug:

		ohne Eingemeindungen
1871/80	— 4,63 %	3,18 %
1880/90	— 2,78 %	2,78 %
1890/1900	— 4,85 %	3,07 %
1900/10	— 3,67 %	2,78 %.

Daß sich durch die starke Nachfrage nach Bauland infolge der starken Bevölkerungszunahme auch in Frankfurt die Bodenspekulation breit machte, um die Bodenpreissteigerung auszunutzen und noch weiter künstlich in die Höhe zu bringen, dürfte keine ungewöhnliche Erscheinung sein. Auch sachliche Schwierigkeiten, die sich einer umfangreichen Bebauung im Frankfurter Stadtgebiet in den Weg stellten, wie die starke Bodenzersplitterung des Außengeländes, besonders im Süden Frankfurts, dürften durch die lex Adickes allgemeiner bekannt geworden sein. Dazu er-

---

[4]) Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt am Main 1913.

schwerte der starke Großgrundbesitz im Innern und im Norden Frankfurts die Ausnutzung des Geländes für Wohnzwecke, da er vielfach unveräußerlich oder doch für den Baumarkt nicht offen war.[5])

Durch die starke städtische Aufwärtsentwicklung, ihre Auswüchse und Schwierigkeiten in der Benutzung des Vorhandenen drängte sich der Stadtgemeinde die Frage auf, ob sie durch ihre Verwaltung selbst in die Entwicklung der Dinge eingreifen sollte. Wenn sie glaubte, dies als ihre Aufgabe ansehen zu müssen, so tat sie dies im Zusammenhang mit dem allgemein emporkommenden Geiste, der sich in den öffentlichen Körperschaften in der durch die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse aufgedrängten Erkenntnis Bahn brach, daß der Grundsatz des laissez faire in der Behandlung des Grund und Bodens ersetzt werden müsse durch Festhaltung und Vermehrung des öffentlichen Grundbesitzes, „damit Staat und Gemeinden den größtenteils ihrem Wachstum und ihren Aufwendungen entstammenden Wertzuwachs jener Grundstücke auch selbst erhielten, und damit ferner die Gemeinde als Eigentümerin weiter Bauflächen die Preistreiberei auf dem Grundstücksmarkt durchkreuzen und die Besiedelung plan- und zweckmäßig leiten könne".[6])

Frankfurt selbst stand seit Anfang der neunziger Jahre unter der Führung eines Mannes, der ein Eingreifen der Gemeinden zur günstigen Gestaltung der Bodenverhältnisse für möglich und ratsam hielt. Dr. Adickes schrieb im Anfange seiner Amtstätigkeit in Frankfurt a. M., daß es auf Grundlage der freien Konkurrenz für die gesunde Entwicklung der Stadterweiterung kein anderes Mittel gebe „als die Fürsorge, daß am Grundstücksmarkt immer ein genügend starkes Angebot von Grundstücken vorhanden sei".[7]) Als ein Mittel hierfür empfahl er die

---

[5]) Im Jahre 1900 waren von dem gesamten unbebauten Grundbesitz (außer Stadtwald) 68 % in Händen von Großgrundbesitzern (einschließlich der Stadtgemeinde), siehe: Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und ihre Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912.

[6]) Erman, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1909.

[7]) Adickes, Stadterweiterungen. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1893.

regulierende Konkurrenz der Gemeinde in Bezug auf Schaffung von Baugelände, das dann dem Bauenden durch Verkauf oder besser durch Verpachtung zur Verfügung gestellt werden solle. Und wenn er bemerkte, daß dieser Weg im Jahre 1872 vom Berliner Magistrat in Vorschlag gebracht, aber bisher nirgends in größerem Umfange beschritten worden sei, so klingt dies für den, der die spätere Entwicklung der Grundstückspolitik der Stadt Frankfurt kennt, wie ein Programm.

So wurde für den Boden das Hauptgewicht darauf gelegt, wer ihn beherrsche und an den Baumarkt bringe, die Bodenfrage gestaltete sich in der Hauptsache zur Bodenbesitzfrage. In diesem Zusammenhange hat als bloßes Mittel zum Zweck das Erbbaurecht Wurzel geschlagen, um von hier aus Wohnzwecken dienstbar gemacht zu werden. Denn in Frankfurt hatten verantwortungsvolle öffentliche Körperschaften genügend Bauland in ihren Händen und stellten es nun mit Hilfe des Erbbaurechts der Bebauung zur Verfügung, ohne es selbst aus ihrem Besitz geben zu müssen.

3. Die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M.

In Verfolgung ihrer Bodenpolitik, die vor allem auf eine starke Vermehrung des städtischen Grundbesitzes gerichtet war, sah sich die Stadtgemeinde vor die Frage gestellt, wie billige Wohnungen auf ihrem Boden hergestellt und gleichzeitig die Wertsteigerung des Bodens am besten für sie als Eigentümerin erhalten werden könnte. Nur mit Hilfe eines Rechtsinstituts konnte man zur Lösung der Frage kommen. Wie mir Justizrat Dr. Benkard in einem Schreiben vom 28. 11. 1912 mitteilt, dachte Oberbürgermeister Dr. Adickes hierbei zuerst nicht an das Erbbaurecht, sondern in erster Linie an eine Verwertung des Wiederkaufsrechts. Der Gedanke, das Erbbaurecht hierfür nutzbar zu machen, ist damals von Justizrat Dr. Benkard ausgegangen. Er arbeitete im Auftrage der Stadt ein Gutachten aus. Es heißt dort:

„Für die weitere Ausgestaltung einer praktischen Bebauungs- und Wohnungspolitik ist die Frage zu prüfen, wie konstruiert man unter Zugrundelegung des Bürgerlichen Gesetz-

buches rechtlich am zweckmäßigsten das Rechtsverhältnis, fremden Grund und Boden zwecks Errichtung von Gebäuden und Anlage eines Gärtchens auf längere Zeit zu benutzen, wenn man dem Berechtigten die rechtliche Möglichkeit gewähren will, Kapital (z. B. das Baukapital) mit pfandweiser Sicherheit zu leihen?"

Benkard erörtert zunächst hier die Frage der Mithaftung des Grundeigentümers durch Verpfändung von Grund und Boden. Hierbei ist das Rechtsverhältnis ziemlich gleichgültig, da das Entscheidende vielmehr stets sein wird, daß der Grundeigentümer in irgend einer Weise verpflichtet ist, für die Schuld des Berechtigten einzutreten.

Anders gestaltet sich die Frage, wenn der Grundeigentümer von jeder Haftbarkeit freibleibt, die Kreditbeschaffung vielmehr lediglich auf Gefahr des Berechtigten und auf der Grundlage der ihm zustehenden Berechtigung erfolgt. In allen diesen Fällen wird für den Kreditgeber der rechtliche und wirtschaftliche Inhalt der Berechtigung, sowie die Möglichkeit ihrer Verpfändung und der Realisierung des Pfandrechts von ausschlaggebender Bedeutung sein. Unter diesen Gesichtspunkten untersucht Benkard Miete oder Pacht, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Kauf mit Rückfall und Erbbaurecht. Da man die Möglichkeit der Beleihung in den Vordergrund stellte, konnten nur die beiden letzten Rechtsverhältnisse, der Kauf mit Rückfall, jetzt als sogenannter „Ulmer Wiederkauf" bekannt, und das Erbbaurecht für eine praktische Verwendung in Betracht kommen. Und tatsächlich haben auch nur diese beiden Rechtsinstitute für die Praxis Bedeutung gewonnen. Ich möchte im Hinblick darauf, daß Benkard den Charakter der Wiederkaufshypothek sofort richtig erkannt hat und seine Ausführungen für die Einführung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. von Bedeutung geworden sind, die Abschnitte des Gutachtens über den Kauf mit Rückfall und über das Erbbaurecht nebst der Schlußfolgerung hier wiedergeben. Hierbei wird man gleichzeitig mit dem Institut des Erbbaurechts aufs beste vertraut.

Kauf mit Rückfall.

„Die Anwendung eines Kaufs mit Rückfall (Rückkaufsrecht), genauer gesagt, die Überlassung des Grundstücks an den Berech-

tigten mit dessen Verpflichtung, das Grundstück dem Grundeigentümer zurückzuübertragen, kann sich zunächst nur in der Form der unbedingten Übereignung des Grundstücks an den Berechtigten vollziehen, da eine unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung erfolgende Auflassung rechtlich unwirksam ist (B. G. B. § 925). Das Recht des Grundeigentümers auf Rückübertragung wird hierbei durch eine sofort bei der Auflassung einzutragende Vormerkung des Rückfalls zu wahren sein (B. G. B. § 883 Abs. 1), welche dem Rückfallsrecht Rang nach der Zeit ihrer Eintragung verleiht (a. a. O. §§ 883 Abs. 3, 879), damit, wenn sie als erste Eintragung sofort bei der Auflassung erfolgt, allen späteren Eintragungen vorgeht und durch solche weder aufgehoben noch beeinträchtigt werden kann (B. G. B. § 883 Abs. 2).

Anscheinend ist durch die letzteren Vorschriften der Grundeigentümer völlig gesichert, da ja keine Belastung oder Verpfändung des Grundstücks seinem Recht auf Rückübertragung in unbelastetem Zustande präjudizieren kann. Allein trotzdem halte ich diesen Weg zur Erreichung des beabsichtigten Zwecks für nicht gangbar, selbst wenn man von den Umständlichkeiten der mehrfachen Auflassung und den damit verbundenen bedeutenden Gerichts- und Stempelkosten ganz absehen will.

Es wird sich schwerlich ein Kreditgeber finden, der auf ein solches mit dem Rückfall behaftetes Grundstück Geld darleihen wird. Denn seine Hypothek würde nahezu in der Luft stehen, da er durch ihre Geltendmachung das Recht auf den Rückfall nicht vereiteln darf, vielmehr auf Verlangen des durch die Vormerkung Gesicherten sein Recht sogar löschen lassen muß, soweit es der Verwirklichung des Vormerkungsanspruches im Wege steht (B. G. B. § 888). Seine Sicherheit wäre daher, wie dies schon von anderer Seite hervorgehoben worden ist, stets „auf den Nutzungswert des Grundstücks bis zur Lösung des Rechtsverhältnisses beschränkt", und eine solche Hypothek an einem Grundstück, die doch wieder keine Hypothek im Sinne des gewöhnlichen Sprachgebrauchs ist, wird kaum jemand erwerben wollen. Hierzu treten schwerwiegende praktische Bedenken.

Zunächst muß der Grundeigentümer sein Grundstück vollkommen in die Hand des Berechtigten übergehen lassen und erhält hiergegen nur den — allerdings durch Vormerkung gesicherten —

Anspruch auf Rückübertragung. Diesen Anspruch aber kann er auch bei Eintritt des Rückfalls gegen den widerspenstigen Berechtigten stets nur im Wege der Klage geltend machen, und das nämliche gilt für den etwaigen Widerspruch sonstiger eingetragener Berechtigter (B. G. B. § 888). Der Grundeigentümer ist sonach der Gefahr von Rechtsstreitigkeiten oder wenigstens Weiterungen zur Wiedererlangung seines Eigentums mehr ausgesetzt als bei einem Rechtsverhältnis, welches ihm das Eigentum beläßt, und bei dem mit dem Wegfall des Rechts des Berechtigten gleichzeitig auch alle auf dieses Recht gegründeten Ansprüche Dritter hinfällig werden.

Erbbaurecht.

Alle bisherigen Bedenken sind m. E. ausgeschlossen, wenn das Rechtsverhältnis zwischen dem Grundeigentümer und dem Berechtigten nach den Vorschriften über das Erbbaurecht geregelt wird (B. G. B. §§ 1012 ff.). Dies Recht, „auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben", ist ein dingliches Recht an fremder Sache, welches sich als Belastung eines Grundstücks darstellt und damit dem Grundeigentümer sein Eigentum im übrigen unverkürzt beläßt (B. G. B. § 1012). Es kann außerdem „auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Teiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerks Vorteil bietet" (B. G. B. § 1013), gestattet also gerade die beabsichtigte Zuweisung auch eines Hausgartens an den Berechtigten. Es unterliegt im übrigen den für Grundstücke geltenden Vorschriften, insbesondere den sich auf den Erwerb des Eigentums und die Ansprüche aus demselben beziehenden (B. G. B. § 1017; vgl. auch § 1015) und ist insoweit der Eintragung ins Grundbuch fähig und bedürftig. Ja, es muß sogar für das Erbbaurecht ein besonderes Grundbuchblatt dann angelegt werden, wenn dies Recht veräußert oder belastet werden soll (§ 7 der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 24. März 1897). Da im übrigen das Erbbaurecht veräußerlich und vererblich ist (B. G. B. § 1012), so kann es auch Gegenstand des Pfandrechts sein (B. G. B. § 1274 Abs. 2), welches nach den für die Übertragung des Rechtes selbst geltenden Vorschriften, also ebenfalls durch Eintragung zum Grundbuch bestellt werden

muß (a. a. O. § 1274 Abs. 1). Durch diese Notwendigkeit der Eintragung zum Grundbuch und dessen öffentlichen Glauben (Eintragungs- und Publizitätsprinzip) wird dem Kreditgeber völlige Sicherheit der Beurteilung des Ranges und Wertes des ihm bestellten Pfandrechts gewährt und das Erbbaurecht zu einem beleihungsfähigen Rechte.

Die etwaige Realisierung des Pfandrechts wird, wenn der Entwurf der Novelle zur Zivilprozeßordnung in der vorgeschlagenen Form Gesetz wird,*) nach den Vorschriften des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 zu erfolgen haben; denn nach diesem Entwurf unterliegen der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen auch „die Berechtigungen, welche ein Blatt im Grundbuch erhalten können" (vgl. den Entwurf § 757), und auf die Zwangsvollstreckung in solche Berechtigungen „finden die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in Grundstücke entsprechende Anwendung" (a. a. O. § 757).

Da im übrigen das Erbbaurecht der Vertragsfreiheit unterliegt, so ist der Grundeigentümer hinsichtlich der Gestaltung seiner Dauer und seines sonstigen Inhalts frei und kann dieselben in jeder angemessen erscheinenden Weise mit dem Berechtigten feststellen, ohne (wie z. B. bei der Miete) durch Vorschriften über Höchstdauer oder Kündigungsbefugnisse in gewissen Fällen eingeengt zu sein.

Schlußfolgerung.

Nach den bisherigen Ausführungen glaube ich die eingangs gestellte Frage dahin beantworten zu müssen, daß von allen rechtlichen Konstruktionen für die Gestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Grundeigentümer und Berechtigten und zugleich für die Möglichkeit der pfandweisen Beleihung sich die Wahl des Erbbaurechts an meisten empfiehlt. Einmal kommt dasselbe als dingliches Recht in seiner ganzen Ausbildung dem Eigentum am nächsten, sodann ermöglicht es durch seine Eintragung ins Grundbuch auch dem Kreditgeber eine wirklich sichere Beleihung, endlich aber bedarf es zu dieser Beleihung weder der Mitwirkung noch

*) Dies ist geschehen.

gar einer Mithaftung des Grundeigentümers. Dessen Interessen sind vielmehr nach allen Richtungen hin vollkommen gewahrt und sein Eigentumsrecht wird durch die Verpfändung des Erbbaurechts nicht berührt, weil mit dem Wegfall des letzteren auch alle darauf begründeten sonstigen Rechte von selbst erlöschen, ohne daß der Grundeigentümer (wie dies z. B. beim Kauf auf Rückfall notwendig, vergl. oben „Kauf mit Rückfall" am Ende) die Beseitigung jener Rechte auch dem Dritten gegenüber erst noch erzwingen müßte.

Freilich werden für die praktische Durchführung der Beleihung von Erbbaurechten die Kreditgeber an diese Form pfandrechtlichen Kredits, die auf manche Grundsätze des älteren deutschen Rechts zurückgreift, erst wieder zu gewöhnen und mit ihnen die richtige Form der Bedingungen der Verpfändungen zu gewinnen sein, um den Interessen beider Teile gerecht zu werden. Dies dürfte jedoch nicht allzu schwer zu erreichen sein, sobald man Kreditgeber gefunden hat, die auf eine solche Art pfandrechtlicher Beleihung einzugehen überhaupt geneigt sind.

Ich halte es nicht für meine Aufgabe, ein Muster solcher Bedingungen hier zu geben, da noch nicht feststeht, welche Rechtsform für das Rechtsverhältnis zwischen Grundeigentümer und Berechtigten überhaupt gewählt werden wird. Nur darauf möchte ich schon jetzt hinweisen, daß für den Kreditgeber bei Bemessung der Höhe der Beleihung der wirtschaftliche Wert und die (leichtere oder schwerere) Verwertbarkeit des Erbbaurechts voraussichtlich allein maßgebend sein und er die Beleihung über einen gewissen Bruchteil dieser Faktoren hinaus nie vornehmen wird. Hierfür den richtigen Maßstab zu gewinnen, dürfte vielleicht noch den Gegenstand von Verhandlungen mit Volkswirten und Kreditinstituten zu bilden haben. Wie hoch und unter welchen sonstigen Bedingungen immer aber auch die Beleihung erfolgen mag, stets wird der Kreditgeber im Hinblick auf die voraussichtliche zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts m. E. darauf halten müssen, daß das Beleihungskapital in bestimmten Quoten vom Pfandschuldner zurückgezahlt, „amortisiert" wird; denn nur auf diese Weise wird mit der Verringerung seiner Sicherheit, welche durch die abnehmende Dauer des Erbbaurechts naturgemäß eintritt, auch sein Risiko die notwendige und angemessene Verringerung erfahren."

Unter dem Einfluß dieses Gutachtens kam im Jahre 1900 der erste deutsche Erbbauvertrag zwischen dem St. Katharinen- und Weißfrauenstift und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M. zu stande und wurde die Beleihung dieses Erbbauverhältnisses durch die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau in Cassel herbeigeführt.[8])

Dieses Gutachten hat noch eine weitere Bedeutung insofern, als es überhaupt als erster erfolgreicher Hinweis auf das Erbbaurecht gelten muß. Denn es datiert vom 14. April 1898. Bisher war man der Ansicht, daß der Bund Deutscher Bodenreformer das Erbbaurecht „unter der Bank hervorgezogen habe".[9]) Als erster öffentlicher Hinweis darauf galt der im Juni 1899 in der „Deutschen Volksstimme", dem damaligen Bundesorgan des Bundes Deutscher Bodenreformer, aus der Feder von Dr. Kobelt erschienene Artikel „Das Erbbaurecht als Mittel für eine praktische Bodenreform".[10]) Zu dieser Zeit war man aber in Frankfurt in der praktischen Lösung des Problems viel weiter vorgeschritten, wie aus dem Datum des Gutachtens von Dr. Benkard hervorgeht. Interessant hierbei ist noch, daß auch der Artikel der „Deutschen Volksstimme" von Verhältnissen in Frankfurt und den hohen Bodenpreisen dort ausgeht, daß aber dennoch der Artikel des Frankfurter Sozialpolitikers Dr. Kobelt, wie er mir ausdrücklich versichert, vollständig unabhängig von den Vorgängen in Frankfurt, vielmehr auf eine allgemeinere Anregung von Prof. Sohm hin entstanden ist.

Mit dem ersten Versuch, das Erbbaurecht Wohnzwecken dienstbar zu machen, war der Weg zur weiteren Ausgestaltung begonnen. Dem Beispiel Frankfurts folgte man, wie oben bereits hervorgehoben wurde, allenthalben.

Die Aufgabe meiner Untersuchung habe ich auf das Erbbaurecht in Frankfurt a. M. beschränkt. Hier ist zuerst und im

---

[8]) 12. Bericht des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen. Frankfurt a. M. 1902.

[9]) Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik. Jena. 1904. S. 162. Schrameier, Die deutsche Bodenreformbewegung. Jena. 1912. S. 45.

[10]) Erman, Erbbaurecht. Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Jena. 1909.

größten Umfang von dem Erbbaurecht Gebrauch gemacht worden. Dabei kommen alle Fragen, die für das Erbbaurecht als solches von Wichtigkeit sind, zur Behandlung. Die örtliche Begrenzung zeigt die dort eigentümlichen Voraussetzungen bei der Anwendung des Erbbaurechts, die sein Studium vertiefen. Außerdem kann das Erbbaurecht innerhalb eines lebendigen Ganzen, wie Frankfurt, besser gesehen werden, als dies bei einer allgemeinen und abstrakten Darstellung, deren genug vorhanden sind, der Fall ist. Vielleicht wird dann mit dem Studienobjekt auch für andere Orte und unter anderen Voraussetzungen eine Untersuchung vorgenommen werden, um so das Erbbaurecht in seinen verschiedenen Erscheinungsformen lebendig und praktisch zu erfassen.

Da die Erbbauverhältnisse meist auf 60 bis 80 Jahre begründet werden und seit Zustandekommen des ersten Erbbauvertrages erst 15 Jahre verflossen sind, so könnte es leicht scheinen, daß man ein Urteil erst nach Ablauf der Erbbauverhältnisse fällen kann und somit die Beschäftigung mit der Materie keinen großen Gewinn bringe. Für einzelne Fragen, die sich praktisch erst bei Beendigung der Erbbauzeit stellen, ist dies sicherlich richtig. Für diese Zeit tauchen dann überhaupt ganz neue Probleme auf. Aber inzwischen steht ja die Entwicklung des Erbbaurechts nicht still. Es werden neue Erbbauverhältnisse unter neuen Gesichtspunkten eingegangen, bestehende werden vorzeitig aufgelöst. Je nach den Erfahrungen, die man bereits jetzt macht, können bei künftigen Verträgen bisherige Fehler vermieden werden, ja es braucht sich vielleicht gar die übernächste Generation überhaupt nicht mehr weiter mit dem Erbbaurecht zu beschäftigen. Außerdem ergeben sich auch für die derzeitige Anwendung des Erbbaurechts Probleme genug, die einer Lösung harren, an der unsere Generation arbeiten muß. Ich brauche hier nur an die Kreditfrage beim Erbbaurecht zu erinnern, um ein noch ungelöstes Problem des Erbbaurechts zu nennen.

Es ist gerade dies besonders bedeutungsvoll beim Erbbaurecht, daß es im Zusammenhang mit der Erkenntnis der bestehenden Wohnungsverhältnisse und dem Willen zu ihrer Besserung durch bewußtes Eingreifen auf den Plan getreten ist und mithelfen sollte, diesem Willen in der Wirklichkeit zur praktischen Gestaltung zu verhelfen. Das Erbbaurecht greift ein in die

Welt der Wirklichkeit, der wirtschaftlichen Verfassung, der Boden-, Kapital- und Wohnungsverhältnisse, es wird getragen von dem Willen derjenigen, die von einem neuen Geiste gepackt mit der Wirklichkeit unzufrieden sind und deren Führer behaupten, den verantwortungsvollsten Kampf zu führen um einen wichtigen Teil der Volkszukunft, um ein besseres, gesunderes, befreiendes Wohnen der kommenden Generation mit allen seinen Folgen auf die Kraft, den Geist und Willen des Volkes.

Bei der vorliegenden Aufgabe war daher die Idee des Erbbaurechts eben so zu beachten, wie die Wirklichkeiten, in die sie gestaltend einzugreifen sucht, wie ihre mannigfachen Erscheinungsformen, die selbst ihr eigentümliches Leben, ihre Voraussetzungen und Wirkungen haben.

Das Erbbaurecht erstreckt sich in seinem Umfange nach drei Richtungen hin, es hat eine Bodenfrage, eine Kapitalfrage und eine Wohnungsfrage. Als Rechtsinstitut hat es seine gesetzlichen Voraussetzungen, deren Rechtsfolge in formal-logischer Schlußfolgerung seine Ausgestaltung bestimmen und somit von praktischer Bedeutung auch für unsere Untersuchung werden, während das Juristische als solches hier nicht zu behandeln ist.

Der Charakter der drei Hauptteile der Untersuchung gestaltet sich dabei wieder von einander ganz verschieden. Die Bodenfrage des Erbbaurechts ist über die Daten des tatsächlich Gegebenen hinaus noch sehr problematischer Natur. Hier zeigt sich hinter den Erscheinungsformen mehr das, was beabsichtigt und gewollt ist für eine Zukunft, die dem so Gewollten dann erst den Erfolg gewähren oder versagen wird. Die Kapitalfrage des Erbbaurechts dagegen stellt ein Gegenwartsproblem dar, das man unter dem Druck der gegebenen Voraussetzungen bisher noch nicht einwandfrei gelöst hat. Hier hat die Idee des Erbbaurechts in ihrem Ringen um lebendige Verwirklichung noch einen harten Kampf zu kämpfen gegen bereits wirklich gewordene Mächte. Bei der Wohnungsfrage endlich tritt das in der glücklichen Ausgestaltung der Wohnungsverhältnisse bisher tatsächlich mit dem Erbbaurecht Erreichte in den Vordergrund.

I. Die Bodenfrage des Erbbaurechts.

1. Die städtische Bodenpolitik als Voraussetzung für eine umfangreichere Anwendung des Erbbaurechts.

Die Anwendung des Erbbaurechts in Frankfurt a. M. ergibt sich nach den einleitenden Ausführungen aus dem in der Stadtverwaltung aufkommenden Willen, bewußt in die Ausgestaltung der Wohnungsverhältnisse einzugreifen durch einen nachhaltigen Einfluß auf die Gestaltung der Bodenverhältnisse. Diesen Einfluß glaubte die Stadt am besten dadurch zu erreichen, daß sie möglichst viel Boden dem unbeschränkten Privateigentum einzelner entzog und in ihr Eigentum überführte, um ihn von hier aus für eigene Bedürfnisse und für Zwecke der Allgemeinheit zur Verfügung zu halten. Dabei benutzte die Stadt auch den umfangreichen Grundbesitz reicher Stiftungen, was in diesem Zusammenhang besonders zur Geltung kommt. Denn die, die Boden in Erbbaurecht vergaben, sind die Stadtgemeinde und drei unter ihrer Verwaltung stehende Stiftungen: Die St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung, die Waisenhausstiftung und das Hospital zum Hl. Geist. Daß diese Körperschaften in größerem Maße das Erbbaurecht zur Anwendung bringen konnten, ist vor allem auf ihren umfangreichen Grundbesitz zurückzuführen. Dabei ist es seit Einführung des Erbbaurechts vorgekommen, daß das Erbbaurecht selbst zum unmittelbaren Anlaß des Bodenankaufs wurde. So ist mir bekannt geworden, daß in der Gemarkung Sachsenhausen seitens der Stadt ein Geländeblock von ungefähr 2 ha für Erbbauzwecke angekauft wurde, da dort wegen der Nähe des Stadtwaldes Beamte und besonders Lehrer Boden in Erbbau wünschten. Im allgemeinen hat jedoch die Stadt das Gelände, das in Erbbaurecht vergeben wurde, aus dem Besitzstand ausgewählt, den sie bereits früher in ihre Hände gebracht hatte.

Die Zunahme des städtischen Grundbesitzes in den beiden letzten Dezennien war in Frankfurt eine gewaltige. In diesem Zusammenhange interessiert nur die Anhäufung des unbebauten Grundbesitzes, der jedesmal der zukünftigen Verwendung harrte und noch harrt. Innerhalb des Stadtgebietes, das sich seit dem Jahre 1894 durch drei Eingemeindungen um 6021 ha erweiterte,

und heute eine Gesamtfläche von 13 477 ha umfaßt[11]), betrug die Größe des ländlichen Grundbesitzes der Stadt ohne Forstbesitz[12]) und das zu Bauzwecken bestimmte Gelände[13]):

am 1. April 1894: 281,46 ha,
„ „ „ 1900: 411,78 ha,
„ „ „ 1906: 929,22 ha,
„ „ „ 1913: 1233,99 ha.*)

Den teilweise sehr umfangreichen Grundbesitz der Stadt außerhalb des Stadtgebietes habe ich außer acht gelassen. Der Bestand des unbebauten städtischen Grundbesitzes innerhalb des Stadtgebietes hat sich also in 20 Jahren vervierfacht bei einer gleichzeitigen Erweiterung des Stadtgebietes als Untergrund einer politischen und wirtschaftlichen Einheit nur um etwa das Doppelte. In den Jahren der stärksten Akkumulation von 1900 bis 1906 ist eine jährliche Zunahme von 86,24 ha zu verzeichnen, die aber im Etatsjahre 1912 auf 30 ha **) zurückgegangen ist. Die gesamte unbebaute Fläche des Stadtkreises Frankfurt betrug am 1. April 1913: 3234,13 ha[14]), so daß also die Stadtgemeinde an diesem Tage mehr als ein Drittel der gesamten unbebauten Grundfläche des Stadtgebietes im Besitz hatte. Diese starke Anhäufung unbebauten Grundbesitzes in den Händen der Stadtgemeinde geht weit über den Rahmen des zur Befriedigung der gestiegenen Verwaltungsbedürfnisse nötigen Geländes hinaus, trotzdem die Größe des für Schulen, Armen- und Krankenhäuser, Verkehrsanstalten,

---

[11]) Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

[12]) Der forstliche Grundbesitz der Stadt betrug am 1. April 1913: 3780,45 ha. Siehe Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13.

[13]) Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Neue Folge. 6. Heft: Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.

*) Diese Zahl ergibt sich aus den Tabellen Seite 28, 29 und 30 des Berichts des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13, indem aus den Zahlen dort der bebaute Grundbesitz und der Grundbesitz außerhalb des Stadtgebietes ausgeschieden ist.

**) Hierin ist auch die Zunahme außerhalb des Stadtgebietes enthalten.

[14]) Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

Wasserleitungs- und Entwässerungsanlagen, Friedhöfe verwendeten Geländes auch nicht unerheblich angewachsen ist.

Der Grundbesitz der oben genannten drei Stiftungen betrug am 1. April 1900, als man damit begann, das Erbbaurecht zur Anwendung zu bringen, 748,56 ha.[15]) Er ist aber im Laufe der Zeit durch Übergang in städtischen Besitz zurückgegangen. Die Waisenhausstiftung und das St. Katharinen- und Weißfrauenstift besaßen am Rande des Stadtkerns zur schnellen Besiedelung vorzüglich geeignetes Gelände, das die Stadt infolge ihrer hierfür besser eingerichteten Verwaltung schneller der Bebauung zuzuführen in der Lage war.

Diese starke Vermehrung des städtischen Grundbesitzes hatte bewußt die Tendenz, den Grundstücksmarkt zu beeinflussen, wenn nicht gar die Herrschaft an den entscheidenden Stellen vollständig über ihn zu gewinnen. Dabei sollte der Grund und Boden zwecks Teilnahme am Wertzuwachs und zur Verhütung weiterer Spekulation bei gleichzeitiger Zuführung des Geländes an den Baumarkt der Stadtgemeinde möglichst erhalten bleiben. Das Erbbaurecht sollte den umfangreichen Grundbesitz verwerten helfen, ihn unter Ausschluß der privaten Spekulation im Eigentum und unter dem Einfluß der Stadt belassen und die Teilnahme der Stadt an dem Wertzuwachs bei Bebauung von anderer Seite ermöglichen.

2. Die Ausgestaltung des Erbbaurechts in Umfang und Lage des Erbbaugeländes.

Um zu sehen, wie weit das Erbbaurecht in dem soeben gekennzeichneten Sinne von Bedeutung geworden ist, ist zunächst der Umfang und die Lage des Erbbaugeländes näher zu skizzieren.

Die Größe des insgesamt in Erbbaurecht gegebenen Geländes betrug in Frankfurt am 1. April 1913 *):

---

[15]) Beiträge zur Statistik des Grundbesitzes. Frankfurt a. M. 1909.

*) Nach dem Auszug aus dem Jahresbericht der Stadtkämmerei für 1913 sind bis zum 1. April 1914 von der Stadtgemeinde hierzu noch 23 Bauplätze an einzelne Personen und 2 ha 01 a 85 qm an Vereine und Gesellschaften in Erbbau vergeben worden.

Grundbesitzer:	Größe des Geländes:
1. Stadtgemeinde:	
a) Verwaltung der Stadtkämmerei	12 ha 72 a 83 qm
b) Direktion für Hafen- und Brückenanlagen im Osthafengebiet . . .	14 a 38 qm
	12 ha 87 a 21 qm
2. St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung .	1 ha 75 a 79 qm
3. Waisenhausstiftung	2 ha 04 a 81 qm
4. Hospital zum Hl. Geist	66 a 49 qm
	17 ha 34 a 30 qm

Dieser Umfang des Erbbaugeländes ist gering und kann kaum in ein Verhältnis gesetzt werden zu dem gewaltigen unbebauten Grundbesitz der Grundstückseigentümer, vor allem der Stadtgemeinde. Die Bedeutung der Frankfurter Bodenpolitik liegt ja gerade darin, daß sie ihrer Vorsorge für die Zukunft die weitgehendsten Grenzen zog. Der gesamte Grundbesitz der Stadtgemeinde ist bei weitem noch nicht bebauungsreif. Ein Blick auf die Übersicht über die Verteilung der Schätzungswerte der Spezialkasse für städtischen Grundbesitz zeigt uns, daß von der Gesamtsumme der Grundstückswerte in Höhe von 114 768 573 Mk. am 31. März 1913 auf den Posten „In absehbarer Zeit erschließbares Gelände" 26 499 312 Mk. und auf den Posten „Ländliche Grundstücke", deren Erschließbarkeit also noch nicht vorausgesehen werden kann, 49 101 566 Mk. entfallen.[16]) Es sind dies mit 75 600 878 Mk. die beiden schwerwiegendsten Posten der Aufstellung, während die restlichen 39 167 695 Mk. Werte für bebaute Liegenschaften, fertiges Baugelände, für in Erbbau vergebenes und für öffentliche Zwecke bereitgehaltenes Gelände darstellen. Der Anwendung des Erbbaurechts steht also vielmehr noch eine reiche Zukunft bevor. Eine umfangreichere Anwendung scheint auch in nicht allzu ferner Zeit Wirklichkeit zu werden. Denn für das laufende Jahr 1914/15 wird bereits „eine besonders

[16]) Bericht des Magistrats für das Verwaltungsjahr 1912/13. S. 43.

große Vergebung von Gelände in Erbbau“ gemeldet.[17]) Auch erfolgte im Jahre 1910 eine Neuorientierung der bodenpolitischen Maßnahmen dahin, mit Neuerwerbungen möglichst zurückzuhalten, wie dies auch tatsächlich aus der verringerten Zunahme des unbebauten städtischen Grundbesitzes des oben angeführten Jahres 1912/13 gegenüber den ersten Jahren nach 1900 hervorgeht. Dazu ist es der ausgesprochene Wille des neuen Oberbürgermeisters Voigt, möglichst an die Verwertung des städtischen Grundbesitzes heranzugehen.[18]) Wie weit die städtische Entwicklung in Zunahme und Dezentralisation der Bevölkerung einer stärkeren Ausnutzung zu Hilfe kommt, muß die Zukunft lehren.

Der unbebaute städtische Grundbesitz liegt, wie ich oben bereits zeigte, hauptsächlich in der Außenstadt und den Vororten Frankfurts. Die Lage der Grundstücke zu einander ist im allgemeinen zersplittert.[19]) Nur im Osten, der neuerdings durch die Anlage des Osthafens einer starken industriellen Entwicklung zugeführt wird, besitzt die Stadt große zusammenhängende Komplexe.

Auch das Erbbaugelände liegt hauptsächlich in der Außenstadt. Da, wo diese sich in eine innere und äußere Zone teilt, aber mehr in der äußeren Zone der Außenstadt, befindet sich der größte Teil des in Erbbau gegebenen Geländes. Und zwar verteilt es sich rings um den Stadtkern herum, hat also seine Lage im Norden, Osten, Süden und Westen des Stadtbezirkes und ist somit von Bedeutung für die Entwicklung des ganzen Stadterweiterungsgebietes.

Diese Lage des Erbbaugeländes ist zunächst durch den Besitz der Stadt in diesen Gegenden gegeben. Weiterhin kommt aber hier noch ein Moment in Betracht, das speziell dem Erbbaurecht eigen ist. Denn da die Erbbauverhältnisse auf 60 bis 80 Jahre eingegangen werden, ist der Erbbauberechtigte nicht geneigt mit viel Kapital auf fremdem Boden ein großes Haus zu errichten, das nach Beendigung des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer fällt. Zur Errichtung kleiner Häuser kommt aber hochwertiger und zentralliegender Boden wirtschaftlicherweise nicht in

---

[17]) Frankfurter Zeitung vom 17. Februar 1914, S. 3.

[18]) Frankfurter Zeitung vom 16. Februar 1913, S. 2.

[19]) Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursachen und Abhilfe. Frankfurt a. M. 1912. S. 14.

Betracht. Es muß dies vielmehr draußen liegender Boden sein, der für eine gute Wohnweise durch die Spekulation noch nicht verteuert ist. Auch soll das Erbbaurecht ja gerade für kleine und billige Häuser und billige Wohnungen nutzbar gemacht werden. Es muß daher notwendigerweise für das Erbbaurecht draußen liegender billiger Boden bereit gehalten werden.

Dabei zeigt sich aber in der oben gekennzeichneten Lage des Erbbaugeländes eines der Grundmotive der städtischen Bodenpolitik und der Anwendung des Erbbaurechts wieder, die Teilnahme am Wertzuwachs. Gegenüber der steuerlichen Erfassung des Wertzuwachses, die Frankfurt ja auch als erste unter den preußischen Großstädten im Jahre 1904 in Form einer Umsatzsteuer, in dem „Währschaftsgeld", versuchte, kann Frankfurt mit Hilfe des Erbbaurechts den Wertzuwachs des eigenen umfangreichen Geländes in vollkommenem Maße sich zu eigen machen. Denn zur Erreichung dieses Zieles eignet sich ja gerade der Boden am besten, der seinen Charakter als Acker- oder Gartenland aufgibt, um ihn gegen den des hochwertigeren Baulandes einzutauschen. Das Erbbaurecht, das das Gelände frühzeitig der Bebauung zuführt, erhält die Grundstücke dann in ihrer weiteren Wertsteigerung bei ringsum fortschreitender geschlossener Bebauung dem Grundeigentümer.

Die Bautätigkeit ist zur Zeit im Norden Frankfurts am stärksten. Das dort liegende Erbbaugelände liegt zum Teil schon innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Auch im Osten Frankfurts hat neuerdings eine rege Bautätigkeit eingesetzt. Im Westen hat die Erschließung des Erbbaublocks an der Mainzerlandstraße eine rege Bebauung nach sich gezogen. In dem durch den Stadtwald geschmückten Süden liegt die Bautätigkeit ziemlich lahm, jedoch wird neuerdings die Inaussichtnahme einer stärkeren Bebauung des Sachsenhäuser-Berges gemeldet. Ein Hemmnis hierfür bildete dort das vorwiegend Gärtnern gehörige und zur Versorgung Frankfurts mit Gemüse gärtnerisch benutzte Land. Es soll daher den durch die Bebauung von dort zu verdrängenden Gärtnern anderweitig Gartenland zum Gemüsebau pachtweise überlassen werden.[20])

---

[20]) Frankfurter Zeitung vom 26. Februar 1914.

Die Ausgestaltung des Erbbaurechts unter dem Gesichtspunkt des Wertzuwachses zeigt sich am besten in der Erfassung der durch die verschiedene Lage bedingten Werte der Grundstücke, auf die ich näher eingehen möchte.

3. Das Wertzuwachsproblem des Erbbaugeländes.

Der gemeine Wert des Erbbaugeländes war zur Zeit seiner Vergebung in Erbbaurecht verschieden. Wie verschieden er war, zeigt am besten die folgende Aufstellung der Geländewerte, die ich mit Hilfe von Beamten der Stadtkämmerei und des städtischen Tiefbauamtes gewonnen habe. Die bei Vergebung der Grundstücke in Erbbaurecht zu Grunde gelegten Werte waren:

Schwanheimer Gemarkung	3,75 4,00	Mk.	pro	qm.
Mainzerlandstraße (nicht baureif) . . .	6,00	„	„	„
Hufnagelstraße	20,20	„	„	„
Frankenallee (hinter Günderrodeschule) .	24,00	„	„	„
Wiesen-, Arnsteiner-, Wetteraustraße, Gronauer-, Dorffelder-, Thronerstraße, Miltenberger-, Klingenberger-, Freudenberger-, Wertheimerstraße und Sandberggäßchen	25,00	„	„	„
Frankenallee (Gelände der Waisenhausstiftung)	28,85	„	„	„
Comenius-, Feyerlein-, Humbrachtstraße	29,00	„	„	„
Usingerstraße	30,40	„	„	„
Freudenberger-, Wertheimerstraße . .	32,40	„	„	„
Röderbergweg, Hynsperg-, Klettenbergstraße	33,00	„	„	„
Frankenallee	34,00	„	„	„
Rohrbach-, Böttger-, Kölnerstraße . .	35,00	„	„	„
Ohm-, Volta-, Niederräderlandstraße . .	37,00	„	„	„
Ziegelhüttenweg	38,50	„	„	„
Cronstettenstraße	41,00	„	„	„
Lenaustraße	42,00	„	„	„
Niederräderlandstraße	43,00	„	„	„
Niederräderlandstraße	45,50	„	„	„

Textorstraße	45,00	Mk.	pro	qm.
Rodheimerstraße	46,00	„	„	„
Luxemburgallee	47,00	„	„	„
Roßdorferstraße	50,00	„	„	„
Rembrandtstraße	52,00	„	„	„
Öderweg, Falkensteiner-, Humbrachtstraße	53,00	„	„	„
Frankenallee	54,00	„	„	„
Gartenstraße	55,00	„	„	„
Holbein-, Schwantaler-, Textorstraße . .	55,00	„	„	„
Hanauerlandstraße:				
Ecke Ratsweg	55,00	„	„	„
Ecke Schwedlerstraße	60,00	„	„	„
Ecke Göringstraße	80,00	„	„	„
Ecke Osthafenplatz	90,00	„	„	„
Stolzestraße	225,00	„	„	„

Diese Aufstellung ergibt eine Verschiedenheit der Geländewerte zwischen 3,75 und 225,00 Mk. pro qm. Am umfangreichsten ist das Gelände mit einem Wert um 30 Mk. (24 bis 38,50 Mk.) und das Gelände mit einem Wert um 50 Mk. (41 bis 55 Mk.). Es ist das Gelände des Wohnhauserbbaues, das je nach der Lage der einzelnen Grundstücke und nach dem Stand der Bebauung in der Umgebung verschieden bewertet und auch schon dementsprechend verschieden ausgenutzt wird.

Aber auch das Gelände in der Innenstadt an der Stolzestraße mit 0,8 km Entfernung vom Mittelpunkt der Stadt und einem Wert von 225 Mk. pro qm und das Gelände der St. Katharinen- und Weißfrauenstiftung an der Mainzerlandstraße mit einem Wert von 6 Mk. pro qm und einer Entfernung von 4,2 km vom Mittelpunkt der Stadt, als das am weitesten davon entfernte Wohnhauserbbaugelände, wurden für den Wohnhauserbbau zur Verfügung gestellt. Beide Geländestücke wurden von der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen bebaut und geben in ihrem Werte die beiden Grenzen des bisher zu Wohnzwecken im Erbbau vergebenen Geländes an. Die Vergebung des Geländes an der Stolzestraße in Erbbau bedeutet ein besonderes Entgegenkommen der Stadt gegenüber der gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, die in der Innenstadt Arbeiterwohnungen herzustellen wünschte.

Das Gelände in der Schwanheimer Gemarkung mit 3,75 Mk. bezw. 4 Mk. pro qm dient nicht Wohnzwecken, sondern es sind auf ihm ein Tierasyl und eine Fabrik mit Flugplatz angelegt.

Auf dem Gelände auf der Hufnagelstraße im Werte von 20,20 Mk. pro qm ist eine Klein-Kinderschule errichtet.

Das Gelände an der Hanauerlandstraße im Osthafengebiet nimmt eine besondere Stellung ein. Es steht durch den Ausbau des Osthafengebietes zur Zeit in einer besonders starken Entwicklung. Die Vergebung der vier Grundstücke im Erbbau geschah zu Wirtschaftszwecken. Die Stadt besitzt im Osthafengebiet umfangreichen Grundbesitz, den sie zum großen Teil verkauft. Beim Verkauf ihrer Grundstücke läßt die Stadt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf das Grundbuchblatt jedes Grundstücks eintragen, daß auf ihm Gast- oder Schankwirtschaften, mit Ausnahme von Kantinen für das eigene Personal, nicht betrieben werden dürfen, wodurch die Stadt einem allzu starken Kneipenwesen im Osthafengebiet vorbeugen will. Den vier genannten Grundstücken hat somit die Stadt dadurch, daß sie dieselben an Brauereien für Wirtschaftszwecke in Erbbau vergeben hat, eine eigenartige Stellung für ihre Bewertung geschaffen. Das dem Stadtmittelpunkt am nächsten und gleich vorn im Osthafengebiet günstig liegende Grundstück wurde zur Zeit seiner Vergebung in Erbbau mit 90 Mk. pro qm am höchsten bewertet, dem dann die entfernter liegenden nachstehen. Das am weitesten draußen, in der äußeren Zone der Außenstadt liegende Erbbaugrundstück des Osthafengebiets hat mit 55 Mk. pro qm immer noch einen höheren Wert als die näherliegenden und höchst bewerteten übrigen Erbbaugrundstücke außerhalb des Osthafengebietes, mit Ausnahme des Erbbaugrundstücks an der Stoltzestraße in der Innenstadt. Aber für diese Grundstücke kommt auch nur die Wohnrente in Frage, für die im Osthafen dagegen eine gewerbliche und fast monopolistische Wirtshausrente, was sich auch in der Ansetzung des noch zu behandelnden Erbbauzinses zeigt.

Das Erbbaugelände ist in seinen verschiedenen Werten auch verschieden entwicklungsfähig. Am wenigsten darf bei dem Gelände an der Stoltzestraße mit einem Wert von 225 Mk. pro qm an eine stärkere Wertsteigerung gedacht werden. Welchen Wert

es nach 70 Jahren, für welche Zeit es in Erbbau vergeben ist, haben wird, läßt sich heute nicht mit Bestimmtheit sagen. Jedenfalls wird die Vergebung so hochwertigen Geländes in Erbbaurecht auch vom Standpunkte des zu erwartenden Wertzuwachses aus als Ausnahme angesehen werden müssen.

Anders ist es bei dem Gelände in der Schwanheimer Gemarkung mit einem Wert von 3,75 Mk. bezw. 4 Mk. pro qm. Hier ist es durchaus wahrscheinlich, daß diese Grundstücke eine starke Wertsteigerung erfahren, besonders wenn die Eingemeindung von Schwanheim, wo die Frankfurter Stadtgemeinde bereits im Besitz umfangreicher Grundstücke ist, die bauliche Entwicklung nach dieser Seite hin fördern sollte. Das Gelände eignete sich bisher noch nicht für Wohnzwecke und wird schon beim Übergang zum Wohnhausbau eine stärkere Wertsteigerung erfahren.

Der Boden des Erbbaublocks an der Mainzerlandstraße war zur Zeit seiner Vergebung noch nicht baureif und sein Wert betrug 6 Mk. pro qm. Die erbbauberechtigte Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen mußte die Straßenbaukosten selbst tragen. Bei 72 730 Mk. Straßenherstellungskosten[21]) auf 17 580 qm Boden würde sich der Wert des baureifen Geländes auf ungefähr 10 Mk. pro qm gestellt haben. Für die nötige Straßenverbindung hat die Stadt gesorgt. Die Wertsteigerung dieses Geländes dürfte durch eine weitere Bebauung eine starke werden. Schon jetzt behauptet man, daß der Wert der Grundstücke dort 50 Mk. pro qm betrage, weil dieser Preis in unmittelbarer Nähe bezahlt wurde.

Die Grundstücke im Osthafengebiet sind, wie oben bereits hervorgehoben wurde, von eigenartiger Wirtschaftsnatur und in besonders aussichtsreicher Entwicklung. Der Wert der Grundstücke, der heute mit 55 bis 90 Mk. pro qm schon höher ist als der der meisten Erbbaugrundstücke, dürfte durch den weiteren Ausbau des Osthafengebiets eine sehr starke Steigerung erfahren.

Von dem im Werte zu 30 und 50 Mk. pro qm vergebenen Erbbaugelände darf man im allgemeinen bei fortschreitender Bebauung eine stärkere Wertsteigerung erwarten. Jedoch wird sie

---

[21]) Die Bauten der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen zu Frankfurt a. M. von 1890 bis 1908.

je nach der Lage der einzelnen Parzelle innerhalb ihrer Umgebung, und je nachdem eine ganze Gegend von einer stärker vorwärtsschreitenden Entwicklung erfaßt wird, im einzelnen verschieden ausfallen; denn diese Grundstücke verteilen sich rings um den Kern der Stadt herum.

Der Aufzeichnung dieser Entwicklungswahrscheinlichkeiten liegt die sich auf Tatsachen stützende Auffassung zu Grunde, daß die Bevölkerungszunahme Frankfurts, wenn auch in verlangsamtem Tempo[22]), weiter fortschreiten wird, daß aber an die Stelle der früher herrschenden Zentralisationsbewegung eine allmähliche Dezentralisation getreten ist. Einer stärker einsetzenden Dezentralisationsbewegung ist in Frankfurt durch die umfangreichen Eingemeindungen im weitesten Maße Rechnung getragen, und sie wird durch gute Verkehrsmittel nachdrücklich gefördert. Die Stadtverwaltung selbst hat an der Förderung dieser Bewegung das besondere Interesse, ihren umfangreichen ländlichen Grundbesitz dadurch bald der Bebauung zuzuführen. Hierbei wirkt auch das Erbbaurecht selbst dezentralisierend, indem es das Gelände recht frühzeitig der Bebauung zugänglich macht. Am besten zeigt sich dies an dem Erbbaublock an der Mainzerlandstraße, dessen Erschließung eine umfangreiche Bebauung nach sich gezogen hat.

Vor allem ist das Problem des Wertzuwachses auch zeitlich für das Erbbaugelände von Bedeutung. Die Erbbauverhältnisse werden in Frankfurt auf 60 bis 80 Jahre eingegangen. Als Regel hat sich der Abschluß auf 61 Jahre herausgebildet. Die Entwicklung der Bodenwerte nach oben kann bei Beendigung des Erbbauverhältnisses einen sehr hohen Stand erreicht haben, sie kann während der Erbbauzeit langsam steigen und ihren höchsten Stand nach Beendigung der Erbbauzeit erreichen, sie kann vor allem aber während der Erbbauzeit ihren höchsten Stand erreicht haben, bei Beendigung aber wieder gefallen sein, schließlich kann dieses Auf und Nieder sich innerhalb der Erbbauzeit mehrmals wiederholen. Von diesen vier Möglichkeiten sind die zweite und

---

[22]) Die jährliche Bevölkerungszunahme betrug im Jahrzehnt 1900/10 — 3,67 %, im Etatsjahre 1911 — 1,99 %, im Etatsjahre 1912 — 2,78 %. Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1913.

letzte die am wenigsten wahrscheinlichen. Der Wahrscheinlichkeit der letzten Annahme widerspricht die Erfahrung, daß die Bewegung der Bodenwerte keine so leicht bewegliche Tendenz des Auf und Nieder hat wie bei beweglichen Sachen. Die zweite Annahme würde bei dem beständigen Wachsen der Bevölkerung im besonderen Hinblick auf die in letzter Zeit einsetzende Dezentralisation und auf die verhältnismäßig nahe Lage der Grundstücke zum Mittelpunkt hin auf eine äußerst langsame Entwicklung Frankfurts hindeuten, für eine solche Verlangsamung besteht aber zur Zeit keinerlei Wahrscheinlichkeit. Auch dieser Fall kann daher außer Betracht bleiben. Von den beiden übrigen Fällen wäre der eines hohen Wertzuwachses bei Beendigung des Erbbauverhältnisses für den Grundeigentümer erwünscht. Aber auch die Möglichkeit, daß der Wert des Erbbaugeländes bei Beendigung des Verhältnisses von einer gewissen zwischendurch erreichten Höhe wieder gewichen wäre, kann durchaus nicht außer acht gelassen werden, denn das Gelände auf weiter draußen liegenden Ringen des Stadtkreises ist infolge der größeren räumlichen Ausdehnung derselben und einer weiter fortschreitenden Dezentralisationsbewegung verschiedenartigeren Entwicklungsmöglichkeiten ausgesetzt als das im nahen Umkreis des Mittelpunktes liegende Gelände bei herrschender Zentralisation. Dieses bedeutet für die Wertbildung des weiter draußen liegenden Geländes einmal ein nicht so starkes Emporschnellen der Grundstückspreise als im Stadtzentrum, sodann aber auch ein schneller korrigierendes Abklären der gestiegenen Grundstückspreise durch die weiter fortschreitende Dezentralisation, der besonders in Frankfurt durch die umfangreichen Eingemeindungen und guten Verkehrsverbindungen mit dem Stadtkern eine weite Möglichkeit eröffnet ist.

Für diese möglichen Schwankungen der Bodenpreise ist es nun von Bedeutung, daß man in Frankfurt das Erbbaurecht im Laufe der Zeit sehr beweglich gestaltet hat. Denn die Erbbauverträge enthalten die Bestimmung, daß das Erbbauverhältnis schon nach 15 Jahren unter gewissen Bedingungen zur Aufhebung gelangen kann. „Nach Ablauf der ersten 15 Jahre der Vertragsdauer ist die Stadtgemeinde berechtigt, das Erbbauverhältnis aufzulösen und das Gelände samt den von dem Erbbauberechtigten errichteten Bauwerken und Anlagen an sich zu ziehen. Die Aus-

übung dieses Auflösungsrechts ist jedoch nur auf den Ablauf der ersten 15 Vertragsjahre und nach dieser Zeit jeweils auf den Ablauf des fünften nächstfolgenden Jahres (also von 5 zu 5 Jahren) statthaft und durch eine mindestens sechsmonatliche schriftliche Aufkündigung bedingt." Dadurch bekommt das Erbbaurecht in Frankfurt für die Realisierung des Wertzuwachses einen beweglichen Charakter und kann sich der Entwicklung der Bodenwerte anpassen.

4. Das Erbbaugelände im Zusammenhang mit Verwaltungsbedürfnissen.

Nicht nur im Hinblick auf den späteren Wertzuwachs ist die Ausgestaltung des Erbbaugeländes von Bedeutung. In vielen Fällen wird auch besonderen späteren Verwaltungsbedürfnissen Rechnung getragen. Würde die Stadt erst im Bedürfnisfalle daran denken, die nötigen Grundstücke zu erwerben, so müßte sie, da öffentliche Gebäude meist erst errichtet werden, wenn die Besiedlung bereits sehr weit vorgeschritten und die Bebauung eine ziemlich geschlossene ist, diesen Boden immer teuer bezahlen. Ist dagegen das erforderliche Gelände schon in den Händen der Stadt, so bietet das Erbbaurecht ein vorzügliches Mittel, den Boden ohne Verzicht auf seine gegenwärtige Nutzung doch frei zu halten für spätere öffentliche Bedürfnisse, die bei dem immer mehr um sich greifenden Gemeindesozialismus bereits einen starken Umfang angenommen haben. Gerade auch darum hat man dem Erbbaurecht die Starrheit in seiner Dauer genommen und sich die Freiheit vorbehalten, nach 15 Jahren unter gewissen Bedingungen wieder frei über den Boden zu verfügen.

Wie mir ausdrücklich versichert wird, war für die Vergebung einer Reihe von geschlossenen Baublocks die Erwägung mitbestimmend, daß es sich im Interesse der Stadt empfehle, zu einer Zeit, in der die in Frage stehenden Gebiete völlig ausgebaut sind, für öffentliche Zwecke verwendbares Gelände zur Verfügung zu haben. Seine besondere Ausprägung hat dies in Blocks gefunden, in denen sich Schulen befinden. Es wurde nämlich bisher in sieben Blocks, in denen Schulen sind, Gelände in Erbbaurecht vergeben. Es geschah dies:

1. in dem Block Schwantaler-Textor-Holbeinstraße um die Schwantaler-Textor-Schule,
2. an der Gartenstraße um die Schillerschule,
3. an der Luxemburgallee um die Dahlmannschule,
4. im Prüfling um die Weidenborn-Mittelschule,
5. an der Roßdorferstraße um die Brentanoschule,
6. an der Rohrbach-Böttgerstraße um die Bornheimer-Mittelschule,
7. an der Hufnagelstraße hinter der Günderrodeschule.

Es ist somit späteren Bedürfnissen der Schulverwaltung im weitesten Maße Rechnung getragen. Die einzelnen Blocks verteilen sich auf den Süden, Osten, Norden und Westen der Stadt Frankfurt.

Wenn ich hier die Geländewerte zum Vergleich heranziehe, so zeigt sich, daß gerade der hochwertigste Erbbauboden der durchschnittlichen Lage hierher gehört. Und zwar ist es das Gelände an der Gartenstraße und an der Schwantaler-Textor-Holbeinstraße, das bei seiner Vergebung in Erbbaurecht mit 55 Mk. pro qm bewertet wurde. Ebenfalls einen hohen Wert haben die Grundstücke an der Roßdorferstraße und der Luxemburgallee mit 50 und 47 Mk. pro qm. Der für Erbbaurecht hohe Geländewert hängt mit der bereits fortgeschrittenen Bebauung in diesen Gebieten zusammen. Die Vergebung in Erbbaurecht ist besonders wertvoll im Hinblick auf den späteren Bedarf, für den man das Gelände erhalten will.

Auch im Zusammenhang mit Straßendurchbrüchen ist das Erbbaurecht in Frankfurt in die Erscheinung getreten. Jedoch als deren Folge. Denn durch die großen Durchbrüche von Verbindungsstraßen wurden viele kleine Wohnungen zerstört, die bei dem allgemeinen Mangel an kleinen Wohnungen nicht ohne weiteres entbehrt werden konnten. Um diesem durch die Straßendurchbrüche verursachten besonderen Notstand abzuhelfen, vergab man Gelände in Erbbau zum Bau kleiner Wohnungen. Teilweise wurde auch das Gelände, das zur Durchführung von Verbindungsstraßen erworben wurde, in seinem übrigen Teile in Erbbaurecht vergeben, so z. B. am Röderbergweg.

5. Die Vergebung des Geländes gegen Erbbauzins.

Bisher sahen wir das Erbbaurecht in großen Zusammenhängen und als zielbewußte Ausgestaltung bodenpolitischer Ideen. Jetzt kommen wir zu seinen materiellen Voraussetzungen, wie sie durch den Verkehr der Wirtschaftssubjekte miteinander gegeben sind. Denn die Überlassung von Gelände in Erbbau geschieht normalerweise nur gegen ein Entgelt, das der Erbbauberechtigte an den Grundeigentümer jährlich zu entrichten hat. Es ist dies der Erbbauzins. Rechtlich, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, ist die Zinspflicht nicht als Voraussetzung des Erbbaurechts anzusprechen. Dies zeigt sich auch in der Praxis in Frankfurt a. M. Für das von der Stadtgemeinde einem Privaten zur Erbauung einer englischen Kirche in Erbbaurecht überlassene Gelände an der Königsteinerstraße zahlt der Erbbauberechtigte keinen Erbbauzins. Dieses Erbbauverhältnis ist auf 300 Jahre abgeschlossen.

Der Erbbauzins wird dinglich gesichert durch Eintragung desselben auf dem Grundbuchblatt des Erbbaurechts. Sie erfolgt regelmäßig unter Abteilung II des Grundbuchblattes des betreffenden Erbbaurechts als Reallast mit zweitem Rang unter den Belastungen, unter denen ihr in Abteilung II die Vormerkung über Zeitablauf und vorzeitiges Erlöschen vorangeht, während ihr das Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers und in Abteilung III die Hypotheken erst nachfolgen. Als Rechtsform für die Belastung des Erbbaurechts mit dem Erbbauzins wurde in der Stadtverwaltung auch die Form der Rentenschuld (B. G. B. § 1199 ff.) erwogen, die dadurch im Gegensatz zur Reallast steht, daß bei der Reallast der Grundstückseigentümer (also hier der Erbbauberechtigte) für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch p e r s ö n l i c h haftet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist (B. G. B. § 1108), und daß nur bei der Rentenschuld sofort bei ihrer Eintragung der Ablösungsbetrag, den man beliebig hoch vereinbaren kann, im Grundbuch angegeben werden muß. (B. G. B. § 1199, Abs. 2.) Wie die endgültige Formengebung für den Erbbauzins als Reallast beweist, hält man diese in Frankfurt für zweckmäßiger, obwohl die Form der Rentenschuld als eine sachgemäße Sicherung des Erbbauzinses erscheint,

da der Natur der Sache gemäß das Grundstück (Erbbaurecht) selbst haftet. Bei der Form der Rentenschuld bleibt allerdings die Gefahr bestehen, daß der Erbbauberechtigte die Rentenschuld ablöst und sie dann als Eigentümerrenten- oder Grundschuld für sich behält (B. G. B. § 1200). Da diese Rentenschuld normalerweise den Hypotheken im Range vorgeht, stellt der Erbbauberechtigte sich diesen Rang für das ganze Ablösungskapital sicher und beeinträchtigt so den Wert der nachfolgenden Erbbaurechtshypotheken, eine Gefahr, der Dr. Benkard dadurch vorgebeugt wissen wollte, daß im Falle der Ablösung lediglich die Löschung der Rentenschuld verlangt werden könne und nur diese zu erfolgen habe.

Nun hat man freilich behauptet, auch die Reallast sei als eine auf das Erbbaurecht gelegte Zinspflicht nach § 6 des preußischen Gesetzes vom 2. März 1850 ablösbar, weil das Gesetz ausdrücklich auch die auf Gerechtigkeiten haftenden beständigen Abgaben und Leistungen für ablösbar erklärt hat.[23]) Aber Stadtrat Schrader hat diese Frage für die Frankfurter Verhältnisse untersucht und wohl zutreffend dahin gelöst, daß die auf das Erbbaurecht gelegte Zinspflicht in Frankfurt nicht ablösbar sei. Das Gesetz vom 2. März 1850 gelte für den Regierungsbezirk Wiesbaden nicht, für ihn sei die Ablösungsfrage durch Gesetz vom 14. Februar 1872 geregelt. Nach § 1 dieses Gesetzes „Im Gebiete des Regierungsbezirks Wiesbaden findet die Ablösung der auf eigentümlich besessenen Grundstücken oder Gerechtigkeiten zur Zeit noch haftenden beständigen Abgaben und Leistungen — Grund- oder Reallasten — nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes statt" ist eine Zinspflicht, die auf ein jetzt zu konstituierendes Erbbaurecht gelegt wird, nicht ablösbar. Weiterhin habe der Erbbauzins, da das Erbbaurecht auf 60 bis 70 Jahre abgeschlossen wird, nicht den Charakter der Beständigkeit, wobei besonders auf die Motive zum B. G. B. III S. 574 verwiesen wird, daß Lasten z. B. auf Lebenszeit im Geltungsbereich des Gesetzes vom 2. März 1850 einem Grundstück fernerhin ohne Ablösungsrecht für den Berechtigten auferlegt werden könnten.

Ohne weiter auf die rechtlichen Fragen des Erbbauzinses einzugehen, möchte ich noch einmal hervorheben, daß man ihn in

---

[23]) Sohm, Zur Frage des Erbbaurechts. Deutsche Volksstimme. Berlin. 1901. Nr. 1.

Frankfurt unter der Form der Reallast dinglich sichert und die Reallast in Frankfurt nicht für ablösbar hält.

Die Höhe des Erbbauzinses pro qm ist verschieden, da das Erbbaugelände einen ganz verschiedenen Wert hat. Er bewegt sich zwischen 0,10 Mk. und 10,60 Mk. pro qm. Das Hauptkontingent stellt der Erbbauzins in Höhe von ungefähr einer Mark (0,60 bis 1,50 Mk.), wie er im Durchschnitt für das Gelände mit einem Werte von 30 und 50 Mk. pro qm bezahlt wird. In der Schwanheimer Gemarkung beträgt er 0,10 Mk. pro qm, an der Mainzerlandstraße 0,15 Mk. pro qm, an der Stoltzestraße 3,85 Mk. pro qm.

Die darüber hinaus erzielte Höhe des Erbbauzinses zwischen 5 Mk. und 10,60 Mk. pro qm wird an der Hanauerlandstraße im Osthafengebiet bezahlt, obwohl das Gelände dort nicht so hoch bewertet wird, wie an der Stoltzestraße. Wie ich schon hervorhob, läßt die Stadt ihre verkauften Grundstücke im Osthafengebiet mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belasten, auf ihnen keinen Wirtschaftsbetrieb zu eröffnen, und hat die vier Erbbaugrundstücke für Wirtschaftszwecke an Brauereien vergeben. Sie hat nun diese Grundstücke nicht nach der üblichen noch aufzuführenden Regel des Erbbauzinses vergeben, sondern hat sie der meistbietenden Brauerei überlassen. Es erhielten vier verschiedene Frankfurter Brauereien je ein Grundstück in Erbbaurecht. Durch dieses Ausgebotsverfahren ist dann ein bei der besonderen Eigenart ihrer Wirtschaftsnatur so ausnahmsweise hoher Erbbauzins bis zu 10,60 Mk. pro qm für die Geländestücke erzielt worden. Kurz vor Kriegsausbruch ist ein Erbbauvertrag zustande gekommen, der eine vereinzelte Stellung einnimmt. Die Stadt hat um Eschenheimer Turm der zur Errichtung eines Vergnügungspalastes mit Variété, Cabaret usw. gegründeten Firma „Groß-Frankfurt, Vergnügungspalast, Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ Gelände in Erbbaurecht gegeben. Die Dauer dieses Erbbaurechts beträgt 25 Jahre, die Tilgung der von dritter Seite gegebenen Hypothekendarlehen muß in den ersten 10 Jahren erfolgen. Der Erbbauzins ist vom 6. bis zum 15. Jahre niedriger als in den ersten 5 Jahren und steigt nach Ablauf der ersten 15 Jahre. Die Gebäude fallen nach Ablauf des Erbbaurechts unentgeltlich in das Eigentum der Stadt, ein vorzeitiges Erlöschen

ist ebenfalls vorgesehen. Die Hypothekengläubiger können bei einer vorzeitigen Auflösung in das Erbbauverhältnis eintreten.

Drückt man den Erbbauzins in seinem Verhältnis zum gemeinen Wert des Geländes aus, so erhält man einen Prozentsatz, der ebenso verschieden ist wie dieser und sich zwischen 1,7 % und 11,8 % bewegt. Im Durchschnitt entspricht dem Gelände im Werte von 30 Mk. und 50 Mk. pro qm bei einem Erbbauzins von 0,60 Mk. bis 1,50 Mk. pro qm ein Prozentsatz von 2 % bis 3 %. Niedriger als 2 % ist der Erbbauzins nur bei dem Gelände an der Stoltzestraße im Werte von 225 Mk. pro qm bei einem Erbbauzins von 3,85 Mk. pro qm. Er beträgt hier 1,7 %.

Höher als 3 %, bis zu 11,8 %, ist er bei dem Gelände im Osthafengebiet mit den Wirtshauserbbaubauten. Bei dem mit 90 Mk. pro qm dort am höchsten bewerteten Boden beträgt der Erbbauzins 10,60 Mk. pro qm oder 11,8 %.

Die Jahresabgabe sollte, wie es im Bericht der Stadtkämmerei vom 9. Januar 1901 heißt, im einzelnen Falle besonders bestimmt werden, wegen des verschiedenen Geländewertes, des Betrages des hypothekarischen Darlehns und der Schlußentschädigung. Im Laufe der Zeit hat sich jedoch für die Berechnung des Erbbauzinses von den Fällen des Osthafengebietes abgesehen folgende Regel herausgebildet: 2½ % vom Geländewert plus 4 % von den Straßenherstellungskosten. Dabei gilt der einmal festgesetzte Erbbauzins für die ganze Dauer des Erbbaurechts, ohne während derselben erhöht oder erniedrigt zu werden.

Diese Festsetzung des Erbbauzinses hat sich ziemlich willkürlich entwickelt. Sie bewertet das in den Grund und Boden investierte Kapital nach anderen Grundsätzen als das zur Herrichtung als Bauplatz aufzuwendende Kapital. Im Osthafengebiet hat man für den Erbbauzins ein Ausgebotsverfahren angewandt, das, allerdings in einem künstlichen Rahmen, dem Wirtshausverbot auf den übrigen Grundstücken, gehalten, zu einem sehr günstigen Ergebnis geführt hat. Es empfiehlt sich aber auch für die Feststellung des Erbbauzinses unter den gewöhnlichen Verhältnissen beim Wohnhauserbbau das Ausgebotsverfahren zur Anwendung zu bringen.[24]) Das Erbbaurecht würde dadurch auf eine

[24]) Siehe: Pohlman-Hohenaspe, Zur Praxis des Erbbaurechts. Jahrbuch der Bodenreform. Jena 1908. IV. Bd. 4. Heft.

viel freiere Basis gestellt, die Bildung seines Marktwertes und somit die Lösung seiner Beleihungsfrage wäre natürlicher und leichter. So hat man den billigeren Erbbauzins gegenüber einer üblichen Verzinsung von mindestens 4% mit dem Hinweis auf den unentgeltlichen Anfall des Gebäudes und des im Werte gestiegenen Grundstücks an den Grundstückseigentümer nach Beendigung des Erbbaurechts zu motivieren gesucht.

Würde die Bildung des Erbbauzinses von vornherein auch der freien wirtschaftlichen Berechnung des Erbbaurechtsreflektanten unterliegen, dann würde wohl auch die Frage des Erbbauhauses bei Beendigung des Erbbaurechts, das mir dann für die Stadt von zweifelhaftem Werte scheint, eine andere Regelung erfahren haben. Auch der Wertzuwachs, dessen Bildung so vielen verschiedenartigen Momenten unterliegt, scheint mir dadurch in eine von vornherein allzu bestimmte und notwendige Berechnung gestellt.

Wenn die Stadt zur Erreichung einer geräumigen Bauweise in einem Block den Erbbauzins nicht hoch ansetzt, wie dies bei den Verhandlungen über das Erbbauprojekt des Volks-Bau- und Sparvereins hinter dem Gutleuthof angestrebt wurde, so widerstrebt dies nicht dem Interesse des Ganzen.

6. Die bodenwirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts.

Bei der großzügig angelegten Vermehrung des städtischen Grundbesitzes sah sich die Stadt wirtschaftlich gezwungen, das Gelände alsbald einer Verwertung zuzuführen. Hierbei hatte das Erbbaurecht die Bedeutung, daß mit seiner Hilfe die Grundstücke schon frühzeitig einer Bebauung durch Dritte zugeführt werden konnten. Dabei gewährt das Erbbaurecht bei dem erhöhten Wert des Baugeländes in dem Erbbauzins eine bessere Verwertung der Grundstücke als sie bei Acker- oder Gartenland oder gar bei völlig unbenutzten Flächen möglich ist, ein Moment, das im Stadtverordneten-Kollegium anläßlich der Vergebung des Geländes des St. Katharinen- und Weißfrauenstifts an der Mainzerlandstraße bereits geltend gemacht wurde.

Ich halte mich nicht berufen, in diesem Zusammenhange näher darauf einzugehen, wieweit die Bodenpolitik der Stadt die

Grundstückspreise verteuert hat. Allenthalben liest und hört man, daß die Frankfurter Bodenpolitik die Grundstückspreise verteuert habe, wenn auch sie nicht allein. Ich glaube, es ist ein müßiges Beginnen, den Wert oder Unwert einer Bodenpolitik, die aus so genialem Wurfe heraus in die Erscheinung getreten ist, und bei der so viele Faktoren mitspielten, nach ihrer Einwirkung auf die Bodenpreise beurteilen zu wollen, denn diese Einwirkung tritt als Begleiterscheinung der praktischen Verwirklichung der bodenpolitischen Ideen natürlicherweise ein. Trotzdem ist es gut, wenn die Kritik auf diesen Punkt für die praktische Handhabung hinweist. Das endgültige Urteil über eine Bodenpolitik aber, die so gewaltig in die Wirklichkeit getreten ist und eine so breite Basis für die Entwicklung geschaffen hat, daß der Geist ihrer Ausgestaltung sich erst nach Dezennien auswirken kann, wird man ruhig der Zukunft überlassen dürfen. Dabei wird man dann auch durch vergleichende Beobachtung für längere Zeitspannen erkennen können, ob die Grundstückspreise Frankfurts durch die bewußte Gestaltung in den bodenpolitischen Maßnahmen wirklich in eine ungesunde Entwicklung gedrängt sind und ob der anderwärts verwirklichte Grundsatz des freien ungehinderten Auslebens zu einem besseren Ergebnis in allen Teilen geführt hat.

Jedenfalls aber steht das Erbbaurecht im Zusammenhang mit jener bewußten Gestaltung der Bodenverhältnisse und der Einfluß des Erbbaurechts auf die Preisbildung der Grundstücke hängt von seiner weiteren zukünftigen Ausgestaltung, besonders auch in seinem Umfange, ab. In der Gebundenheit der Erbbaugrundstücke durch das sehr stark gebundene und kontrollierte Erbbaurecht, was später noch zur näheren Ausführung gelangt, liegt jedenfalls keine preiserhöhende Wirkung. Für die Ausnutzung einer Werterhöhung der Erbbaugrundstücke aber, die durch die allgemeine Entwicklung herbeigeführt wird, kommt es darauf an, ob das Erbbaugrundstück nach Auflösung des Erbbaurechts wieder in diese allgemeine Entwicklung frei hineingestellt und, wenn man es nicht für Verwaltungszwecke benötigt, sein Wertzuwachs durch Verkauf realisiert wird oder ob die Grundstücke mit Hilfe des Erbbaurechts unter neuen Bedingungen oder auf sonstige Weise wieder gebunden werden. In jedem Falle hat der Grundeigentümer nach Beendigung des Erbbaurechts freie Verfügung

über das im Werte gestiegene Gelände. Für die Zeit während des Erbbaurechts besteht die Frage, ob und zu wessen Vorteil eine Wertsteigerung durch höheren Erbbauzins oder erhöhte Mieten ausgenutzt wird. Denn durch die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen steigen nicht nur die Wohnungspreise, sondern auch der Boden erfährt eine Wertsteigerung. Und diese Wertsteigerung kann so stark werden, daß es unwirtschaftlich erscheint, auf so hochwertigem Boden nur billige Ein- oder Zweifamilienhäuser zu haben. Eine Erhöhung des Erbbauzinses ist in Frankfurt nicht vorgesehen. Der Erbbauberechtigte im Einfamilienhaus erfährt während des Erbbaurechts keine weiteren Belastungen, seine Wohnung wird für ihn während des Erbbauverhältnisses trotz des teureren Bodens nicht teurer. Eine Ausnutzung des erhöhten Wertes während der Erbbauzeit ist in den Zweifamilienhäusern und in Erbbauhäusern der Gesellschaften möglich. Die Erhöhung der Mietpreise für diese Mietwohnungen hat die Stadt von ihrer Genehmigung abhängig gemacht. In einem der letzten Verträge wurde schon von vornherein vereinbart, daß nach Ablauf der ersten 25 Jahre des Erbbauverhältnisses die Mieten bei entsprechender Konjunktur um 5 % zu erhöhen sind, und daß diese Mehreinnahme an die Stadt abzuführen ist.

Der Wertzuwachs, der dem Grundeigentümer zugute kommt, bedeutet für den Erbbauberechtigten als Wirtschaftssubjekt einen Verlust. Der rechnerisch veranlagte Erbbauberechtigte wird diesen Verzicht auf Gewinnaussicht durch wirklich erzielten Gewinn zu verrechnen suchen. Hierzu bietet sich ihm vor allem der durchschnittlich um 1½ % gegenüber der üblichen Verzinsung geringere Erbbauzins dar.

Ich will an einem Beispiel den Verlust des Wertzuwachses dem ersparten Erbbauzins des Erbbauberechtigten gegenüberstellen und zeige dies an dem Erbbauunternehmen der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Mainzerlandstraße, weil hier bereits Daten des Wertzuwachses gegeben sind. Die Aktienbaugesellschaft hätte das Gelände vor Vergebung in Erbbau für 131 250 Mk. (175 a zu 7,50 Mk. pro qm) kaufen können. Da das Gelände bereits heute auf 50 Mk. pro qm im Werte gestiegen ist, so hat die Gesellschaft auf einen Vermögenszuwachs von 743 750 Mk. verzichtet. Dabei hat sie die Bebauung des Blocks

vorgenommen und sogar die Straßenherstellungskosten tragen müssen, was jedoch sonst bei Bebauung auf Erbbau in Frankfurt nicht der Fall ist. Der Erbbauzins, den die Aktienbaugesellschaft zahlen muß, beträgt jährlich 2575 Mk. Beim Kauf mit einer Kapitalsumme von 131 250 Mk. muß mit einer Verzinsung von 4 %, also mit jährlich 5250 Mk., gerechnet werden. Es werden somit bei Erbbau 2675 Mk. jährlich erspart. Diese jährliche Ersparnis des Erbbauberechtigten ergibt bei Zinseszins für die Dauer des auf 80 Jahre abgeschlossenen Erbbauverhältnisses ungefähr 1 400 000 Mk. Um für den Erbbauberechtigten den Verlust des Wertzuwachses durch den ersparten Erbbauzins auszugleichen, müßte das Gelände, das nach dieser kurzen Zeit durch die Bebauung fast um das Zehnfache im Werte gestiegen ist, nur noch um das Doppelte seines jetzigen Wertes steigen.

In geradem Gegensatz zu diesem stark im Werte gestiegenen Gelände hat dieselbe Gesellschaft an der Stolzestraße ein bereits sehr hochwertiges Grundstück bebaut. Da von diesem Gelände kein großer Wertzuwachs erhofft werden kann, hat sie bei einer Gegenüberstellung des ersparten Erbbauzinses gegen den verlorenen Wertzuwachs nur den Gewinn auf ihrer Seite. Dieser hochwertige Boden in Erbbau stellt jedoch eine Ausnahme dar, während das Gelände an der Mainzerlandstraße auch eine stärkere Wertsteigerung erfahren hat als das übrige von vornherein im Werte höher stehende Gelände.

Auch in anderen Städten scheint der Erbbauberechtigte den Verzicht auf den Wertzuwachs schmerzlich zu empfinden. So ist ein beachtenswerter Versuch, diesen Mangel zu beseitigen, in letzter Zeit in Halberstadt gemacht worden.[25]) Um dem Erbbauberechtigten die Möglichkeit zu geben, sich durch Ankauf des Grundstücks den Wertzuwachs des Grund und Bodens zu sichern, hat man dem Erbbauberechtigten dort das Recht eingeräumt, das Grundstück zu einem von vornherein festgesetzten Preise bis zum Ablauf des Erbbaurechts jederzeit erwerben zu können. Durch Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch hat man ihm dieses Recht dinglich sicher gestellt. Man betrachtet diese Einräumung zugunsten

---

[25]) Weißenborn, Ein neues Erbbaurecht. Heidelberger Tageblatt. 32. Jahrgang. Nr. 159. 11. Juli 1914.

des Erbbauberechtigten nicht ohne weiteres als schlechtes Geschäft für den Grundstückseigentümer, da für ihn durch Kalkulierung des Erbbauzinses und des für den Grund und Boden später eventuell zu zahlenden Kaufpreises ein Ausgleich geschaffen werden kann. Ein derartiges Vorgehen würde auch in Frankfurt a. M. einem wesentlichen Bedürfnis der kaufkräftigen erbbauberechtigten Gesellschaften, die den gemeinnützigen Wohnhausbau pflegen, Rechnung tragen. Dem Erbbaurecht allgemein diese Möglichkeit mit auf den Weg zu geben, liegt in Frankfurt bei der Art der Bodenpolitik und der bisherigen Ausgestaltung des Erbbaurechts keine Veranlassung vor.

Neben der Zinsersparnis ist auch die Kapitalersparnis für den Erwerb des Bodens für den Erbbaurechtsnehmer von großem Wert. So hat auch eine ganze Reihe von Leuten sich diese Vorteile durch Erwerb eines Erbbaurechts zu Nutze gemacht und außer auf den Wertzuwachs noch auf andere Vorteile, die sie beim freien Eigentum des Bodens hätten, verzichtet. Ich erwähne hier nur den Verlust des Wertes der Gebäude, die bei Beendigung des Erbbaurechts unentgeltlich an den Grundeigentümer fallen. Andererseits bietet aber das Erbbaurecht auch wieder Vorteile wie die Baukostenbeschaffung bis zu 90 % durch die Stadt. Jedoch um diese Momente in Rechnung stellen zu können, sind erst die weiteren Grundlagen aufzuzeigen.

Lebenslauf.

Geboren bin ich am 10. April 1889 zu Camberg, Reg.-Bez. Wiesbaden. Nach Abschluß meiner humanistischen Vorbildung, die ich auf der höheren Knabenschule zu Camberg und den Gymnasien zu Montabaur und Limburg erhielt, widmete ich mich an den Universitäten Freiburg, Berlin, an der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften in Frankfurt a. M. und der Universität in Münster dem Studium der Staatswissenschaften. Bei Kriegsausbruch stand ich kurz vor dem Abschluß meiner Universitätsstudien, trat jedoch als Kriegsfreiwilliger in ein Fußartillerie-Regiment ein, dem ich jetzt als Leutnant angehöre. Mein mündliches Examen bestand ich am 29. Juni 1915 an der Westfälischen Wilhelms-Universität während einer Beurlaubung vom Felde aus.

3 0112 098428987